

UNIVERSITÉ DE NANCY. — FACULTÉ DE DROIT

DES PROLONGATIONS
DE
L'INDIVISION SUCCESSORALE
ET DE LA
LIBERTÉ DES ATTRIBUTIONS
DANS LE PARTAGE JUDICIAIRE

D'APRÈS LE TYPE DE L'HABITATION A BON MARCHÉ INDIVIDUELLE
ET DU BIEN DE FAMILLE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le vendredi 28 juin 1912, à 4 heures

PAR

Louis CHATELOT

Président : M. GÉNY, professeur.
Suffragants : { MM. BOURCART, professeur.
 SENN, professeur.

PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

Arthur ROUSSEAU

ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1912



Digitized by the Internet Archive
in 2026

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

FACULTÉ DE DROIT DE NANCY

Doyen : M. BINET, I. .

Doyen honoraire et professeur honoraire : M. BLONDEL, *, I. .

Professeur honoraire : M. MAY, I. .

MM. BINET, I. , Professeur de *Code civil* et Chargé du *Cours d'enregistrement*, doyen.

GARNIER, I. , Professeur de *Economie politique* et Chargé du *Cours de Législation financière*.

BEAUCHET, I. , Professeur de *Procédure civile*, Chargé du *Cours de Procédure civile* (Voies d'exécution), et Chargé du *Cours de Législation et Economie coloniales*.

BOURCART, *, I. , Professeur de *Droit commercial* et Chargé d'un *Cours de Droit commercial* (Licence).

GAVET, I. , Professeur de *Histoire du Droit*, Chargé du *Cours d'histoire du droit public* et du *Cours d'histoire du droit et des institutions juridiques de l'Est*.

CHRÉTIEN, I. , Professeur de *Droit international public et privé* et Chargé du *Cours de Droit international public* (Doctorat).

CARRÉ DE MALBERG, I. , Professeur de *Droit public et constitutionnel* et Chargé des *Cours de Droit public* (Licence) et de *Droit public et Droit constitutionnel comparé* (Doctorat).

GÉNY, I. , Professeur de *Code civil* et Chargé du *Cours de Droit civil approfondi* (Doctorat).

MICHON, I. , Professeur de *Droit romain*, et Chargé du *Cours d'histoire du Droit privé*.

BROCARD, A. , Professeur-adjoint et chargé d'un cours de *Economie politique* (Licence), d'un *Cours d'Economie politique* (Doctorat) et du *Cours d'Histoire des Doctrines économiques*.

ROLLAND, A. , Professeur de *Droit administratif* et chargé d'un *Cours de Droit administratif* (Doctorat).

SENN, Professeur de *Droit romain* et chargé d'un *Cours de Législation industrielle* (Licence) et du *Cours de Pandectes*.

NAST, Agrégé, chargé du *Cours de Droit criminel*, d'un *Cours de Droit naturel* et d'un *Cours d'Eléments de Droit civil* (Capacité).

LOUDINOT, Docteur en droit, chargé d'un *Cours de droit civil*.

SIMONNET, A. , Docteur en droit, Chargé d'un *Cours d'éléments de Droit civil* (Capacité).

RENARD, G. , Docteur en droit, Chargé d'un *Cours d'Eléments de Droit public et administratif* (Capacité).

MELIN, A. , Docteur en droit, Chargé du *Cours de Science sociale*.

ROVEL, I. , Docteur en Droit, Secrétaire.

La Faculté n'entend ni approuver ni désapprouver les opinions particulières du candidat.

UNIVERSITÉ DE NANCY. — FACULTÉ DE DROIT

DES PROLONGATIONS

DE

L'INDIVISION SUCCESSORALE

ET DE LA

LIBERTÉ DES ATTRIBUTIONS

DANS LE PARTAGE JUDICIAIRE

D'APRÈS LE TYPE DE L'HABITATION A BON MARCHÉ INDIVIDUELLE
ET DU BIEN DE FAMILLE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le vendredi 28 juin 1912, à 4 heures

PAR

Louis CHATELOT

Président : M. GÉNY, professeur.

Suffragants : { MM. BOURCART, professeur.
SENN, professeur.

PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

Arthur ROUSSEAU

ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1912



DES PROLONGATIONS DE L'INDIVISION SUCCESSORALE

ET DE LA

Liberté des attributions dans le partage judiciaire

D'APRÈS LE TYPE DE L'HABITATION A BON MARCHÉ INDIVIDUELLE
ET DU BIEN DE FAMILLE

AVANT-PROPOS

DÉTERMINATION DES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL
AUXQUELLES SE RATTACHE CETTE ÉTUDE.

Les lois du 30 novembre 1894 et du 12 avril 1906 ont créé un mode nouveau de partage pour le type spécial d'immeubles qu'elles ont appelé l'habitation à bon marché individuelle et dont nous analyserons plus loin la notion. Quand le propriétaire défunt ne laisse pas d'enfants, mais seulement un conjoint survivant, ce dernier a la faculté de faire prolonger jusqu'à son propre décès l'état d'indivision où se trouve la maison (loi du 12 avril 1906, art. 8, § 2 *in fine*). S'il y a des enfants tous majeurs avec le conjoint survivant, l'un quelconque de ces successibles peut faire prolonger l'indivision pendant cinq ans (art. 8-1°, § 2). S'il y a des enfants mineurs, la pro-

longation d'indivision peut être obtenue pour dix ans au plus à partir du décès (art. 8-1°, § 3).

Ces dispositions ont pour but, on le voit, de retarder le partage. Mais il arrive un moment où celui-ci peut s'imposer. C'est dès après le décès quand il n'a pas été demandé de prolongation de l'indivision, ou bien à la fin de la période d'indivision qui a pu être sollicitée et accordée. Les mêmes lois organisent alors d'une façon originale et nouvelle dans notre droit le partage de l'habitation à bon marché. Elles désignent un certain nombre de successibles auxquels elles permettent successivement de réclamer pour eux-mêmes le bénéfice du transfert intégral de la maison (art. 8-2°). C'est d'abord celui des héritiers qui a été désigné par le défunt. C'est ensuite le conjoint survivant. C'est enfin celui des successibles qui est désigné par la majorité de ses cohéritiers.

Des lois ultérieures ont soumis d'autres catégories d'immeubles à un régime presque identique en matière de partage. Il en fut ainsi, d'abord pour la petite propriété rurale non bâtie de moins d'un hectare (loi du 10 avril 1908). Et on fit de même pour cet ensemble d'immeubles qu'on a appelé « bien de famille » (loi du 12 juillet 1909). Enfin les décrets d'administration publique qui suivirent ces lois (1) ont établi des formes de procédure spéciales pour permettre aux parties d'accéder au bénéfice de ces modes de prolongation d'indivision et de transfert intégral.

Ce sont les innovations ainsi réalisées en matière de partage par les lois sur l'habitation à bon marché et le bien de famille qui ont motivé cette étude. Or, nous avons cru qu'il nous appartenait de rechercher tout d'abord les dispositions de nos Codes que ces lois récentes ont modifiées ou abolies.

(1) Décrets du 10 janvier 1907 et du 26 mars 1910.

En permettant pour les biens auxquels elles s'appliquent, quand ils sont l'objet d'une dévolution héréditaire, une plus ou moins longue période d'indivision, nos lois récentes modifient uniquement le partage judiciaire. Il est évident qu'en dépit de cette institution nouvelle la liberté du partage amiable reste entière. Tant que l'accord subsiste, les cohéritiers d'une succession peuvent toujours prolonger indéfiniment leur indivision, comme aussi ils peuvent la faire cesser, quand bon leur semble. Et puis le seul fait pour un copartageant de réclamer le bénéfice d'une prolongation d'indivision aux termes de nos lois récentes donne ouverture à une espèce de préliminaire de partage judiciaire. Cela motive en effet l'intervention du juge de paix, la conclusion de divers arrangements, sous son autorité et *conformément aux dispositions des lois récentes* qui sont l'objet de cette étude. Il y a certainement là un abandon par les co-intéressés de leur liberté en matière de partage amiable et un assujettissement à un régime légal dans le domaine restreint de l'indivision préalable au partage. Les dispositions de nos lois récentes, en cette matière, constituent donc un élément du partage judiciaire : c'est donc à l'institution du partage judiciaire de nos Codes qu'elles peuvent porter atteinte.

Il en va absolument de même pour le transfert intégral sur estimation créé par les lois sur l'habitation à bon marché et le bien de famille. Quand une personne en sollicite l'application en sa faveur, elle se soumet à un régime légal qui abolit la liberté conservée jusque-là par le groupe des cohéritiers en ce qui concerne la formation des lots. Ce régime nouveau est destiné à être substitué à la liberté du partage amiable quand les parties ne peuvent s'entendre. Il fait partie intégrante du partage judiciaire. C'est donc à l'institution du *partage judiciaire* de

nos Codes que le mode de transfert intégral introduit en 1894 porte atteinte.

Nous tirerons en définitive de toute cette argumentation la conclusion suivante : c'est au livre III, titre I^{er}, chapitre VI, section I, du Code civil sur « l'action en partage et sa forme » d'une part, et d'autre part à la deuxième partie, livre II, titre VII du Code de procédure civile sur les « partages et licitations », que nous devons chercher quels éléments de notre mode classique de partage judiciaire sont modifiés par les lois sur l'habitation à bon marché et le bien de famille.

Il n'est pas suffisant d'établir que la partie successorale des lois récentes, objet de ce travail, a modifié le seul partage judiciaire. Pour savoir dans quel ordre d'idées il faut diriger nos recherches historiques, il est indispensable de déterminer exactement à quels éléments de notre système classique de partage nos institutions nouvelles ont porté atteinte. Afin d'adopter un procédé méthodique pour ce travail, nous croyons devoir exposer d'abord sommairement le partage judiciaire de nos Codes, pour arriver à déterminer ensuite par voie de rapprochement les éléments de la procédure classique du partage modifiés par nos lois récentes.

Les faits qui peuvent provoquer un partage judiciaire sont d'abord la mésentente existant entre les successibles au point de rendre tout partage amiable impossible (art. 823, C. civ.) ; puis la présence de mineurs ou d'interdits parmi les co-héritiers, et enfin l'état d'absence de l'un d'entre eux (art. 838, C. civ.). Le litige est soulevé par celui des intéressés qui se prévaut de la règle de l'article 815 : Nul n'est tenu de rester dans l'indivision. Et il est porté devant le tribunal civil du lieu d'ouverture de la succession (art. 822, C. civ.). Il comporte la procédure sommaire (art. 823). Les juges se bornent

pour l'instant à se décharger sur deux personnes de la majeure partie du travail qu'exige le partage. Ils nomment d'une part un notaire et d'autre part un juge commissaire entre lesquels va se répartir le soin de mener à bien l'opération (art. 969, C. proc. civ.). La mission du notaire comporte généralement trois grands éléments : vendre s'il y a lieu les immeubles, puis former la masse de la succession, et enfin provoquer l'opération de la composition des lots.

Quand est-ce que les immeubles, objets du partage, devront être vendus ? C'est une question que l'article 827 du Code civil résout par le critère suivant : la vente s'impose quand les immeubles sont impartageables. C'est un fait qui a d'ailleurs été apprécié par le tribunal saisi de la demande en partage : celui-ci a décidé de l'opportunité de la vente dans son jugement et a disposé aussi sur la mise à prix, soit en la faisant lui-même, soit en chargeant un expert de la fixer (art. 955 et 970, C. proc. civ.).

Le notaire observe, pour la vente des immeubles, la procédure suivie quand il s'agit de biens de mineurs et détaillée aux articles 953 à 966 et 972 à 974 du Code de procédure civile.

C'est à ce moment que se place, dans la procédure, la deuxième partie du travail du notaire. Avec les chiffres que donnent les produits des ventes, les rapports, les estimations des biens non réalisés, il doit former la masse de la succession (art. 828, C. civ.).

Au notaire, enfin, incombe le soin de provoquer l'opération de composition des lots (art. 828, C. civ. ; 876, C. proc. civ.). Il n'est pas appelé personnellement en effet à faire ce travail qui appartient au co-partageant désigné par les autres successibles, ou bien, faute d'entente sur cette désignation, à un expert nommé par le juge-commissaire (art. 834, C. civ. ; 978 et 979, C. proc. civ.).

La répartition des biens entre les différents lots doit être faite en attribuant la même quantité de biens de même nature, à chaque cohéritier, mais aussi en respectant l'intégrité des exploitations autant que possible (art. 978, C. proc. civ., et 832, C. civ.).

Le rôle du juge-commissaire dans l'opération du partage judiciaire paraît moins important que celui du notaire. Il est appelé à exercer une mission de pure surveillance en suivant pas à pas les phases successives de la procédure pour la faire aboutir en dépit des obstacles qui peuvent l'arrêter (arg. art. 837, C. civ. ; 978, 981, C. proc. civ.).

La fin de la procédure du partage est marquée par l'approbation que donne le tribunal au travail de ses deux mandataires : le notaire et le juge-commissaire. Il intervient un jugement d'homologation qui approuve le projet de partage en ordonnant le tirage au sort des lots (art. 981 et 982, C. proc. civ.).

Après cet exposé, nous voulons en venir en définitive à désigner, parmi les opérations que comporte le partage judiciaire de nos Codes, celles qui se trouvent abolies ou modifiées dans le mode nouveau de partage judiciaire institué pour l'habitation à bon marché et le bien de famille. Nous avons donc à présenter les observations qui nous ont été inspirées en ce sens par la comparaison de ces deux organisations gratifiées chacune d'un domaine propre dans la masse des biens objet de dévolution héréditaire.

La prolongation de l'indivision de nos lois récentes porte une atteinte profonde à la disposition de l'article 815 du Code civil. Elle substitue au système du maintien de l'indivision librement consenti entre les co-héritiers un régime de prolongation de l'indivision imposé par un seul des co-héritiers avec l'approbation du juge. D'autre

part le mode de transfert intégral institué en 1894 abolit cette opération du partage judiciaire : la vente des immeubles, c'est-à-dire la licitation imposée par les articles 827 et 1686 du Code civil (1). En éliminant cet incident de la procédure du partage judiciaire, nos lois récentes ont porté atteinte à l'un de ses éléments sinon essentiels du moins importants. — La dernière partie de la mission du notaire dans le partage judiciaire classique a pour objet de provoquer la composition des lots dans les conditions que nous avons expliquées ci-dessus. Cette opération incombe au juge de paix dans notre régime nouveau de partage judiciaire. En l'espèce, les lots sont généralement la maison à bon marché ou le bien de famille d'une part, et d'autre part des soultes en argent attribuées aux co-héritiers de l'attributaire comme nous l'avons expliqué précédemment. Or ici apparaît l'innovation capitale réalisée, au regard du partage judiciaire classique, par le mode nouveau de dévolution héréditaire de nos lois de 1894 et de 1906. L'article 832 du Code civil établissait ainsi dans quel esprit on doit procéder à la composition des lots : il faut arriver à l'égalité la plus sévère en introduisant dans chaque lot une fraction de chacun des éléments divers de la succession et en même temps ménager l'intégrité des exploitations. L'opération

(1) Le Code civil traite en deux endroits de la licitation : au chapitre du partage judiciaire (art. 827), puis au titre de la vente (art. 1686). L'opération de la licitation réalise en effet, suivant les cas, tantôt un partage et tantôt une vente. Grâce à l'effet déclaratif, elle réalise un partage quand c'est un des co-héritiers qui se rend adjudicataire. Elle constitue une vente quand le lien licité passe à un étranger. Voir sur ce point Baudry-Lacantinerie et Saignat, *De la vente et de l'échange*, n^{os} 740 et suiv. Ce que nous dirons de la licitation s'applique au cas où elle réalise une vente comme au cas où elle réalise un partage. Les deux textes qui donnent ouverture à la licitation nous intéressent donc également.

de transfert intégral, qui constitue le fond même des innovations successorales de nos lois récentes, trahit au contraire cette préoccupation toute différente : assurer avant tout l'intégrité des biens fonds en sacrifiant la recherche d'une égalité stricte obtenue par l'attribution à chaque co-héritier d'une fraction de chaque espèce des valeurs héréditaires. Il y a donc une atteinte portée aux articles 826 et 832 du Code civil dans le partage judiciaire spécial institué par nos lois récentes : c'est leur innovation capitale.

En somme elles ont modifié l'ensemble des dispositions de nos codes sur la licitation (art. 827 et 1686, C. civ.), sur la composition des lots (art. 826 et 832, C. civ.) et sur leur tirage au sort (art. 835, C. civ. et 982, C. proc. civ.).

Il nous a paru qu'une atteinte si grave apportée à des règles depuis longtemps consacrées par notre législation n'avait pas été réalisée inopinément à l'occasion du vote de nos lois sur l'habitation à bon marché. Nous avons pensé que ces innovations étaient l'expression d'un courant d'idées qui, depuis longtemps, devait marquer une certaine réaction contre l'ensemble des dispositions de nos codes que nous venons d'énumérer. Nous avons voulu dès lors chercher de ce côté les motifs profonds des dispositions de nos lois récentes en matière de partage avant même d'exposer celles-ci en détail. Et c'est ainsi que nous avons été amenés à parcourir les travaux préparatoires du Code civil, puis la doctrine et la jurisprudence française du xix^e siècle pour isoler les idées et les opinions qui se sont fait jour sur les points spéciaux du partage judiciaire modifiés par ces lois récentes.

PREMIÈRE PARTIE

LE PARTAGE JUDICIAIRE DE DROIT COMMUN :
ÉTAT DE NOTRE DROIT SUR LA LICITATION,
LE MODE DE COMPOSITION DES LOTS ET LEUR
TIRAGE AU SORT

CHAPITRE PREMIER

ÉTUDE DES TRAVAUX PRÉPARATOIRES DU CODE CIVIL TOUCHANT LE MODE DE COMPOSITION DES LOTS (ART. 826 ET 832 DU CODE CIVIL) ET LEUR TIRAGE AU SORT (ART. 835 C. CIV. ET 982 C. PROC. CIV.).

Nous trouvons mentionnés déjà dans les derniers projets du Code civil les éléments du partage judiciaire qui font l'objet de nos recherches historiques. Il faut passer sous silence, en effet, les deux premiers projets de Cambacérès : ils sont si peu développés qu'ils signalent à peine l'opération du partage et n'entrent dans aucun détail sur cette matière (1). Le troisième projet de Cambacérès propose déjà un mode de composition des lots comportant partage en nature de tous les biens de la succession (2), respect de l'intégrité des exploitations (3), licitation des immeubles impartageables en nature (4), mais non pas le tirage au sort des lots qui est remplacé dans ce projet par un système très pratiqué dans notre ancien droit (5).

(1) Fenet, t. I, p. 58 et 121.

(2) ART. 667. — Quand une succession est composée de meubles et d'immeubles, le partage en est fait séparément. — V. Fenet, t. I, p. 273.

(3) ART. 670. — Le partage des immeubles se fait autant que possible sans morceler les héritages ni diviser les exploitations. — Fenet, *ibid.*

(4) Dans le cas où l'immeuble est indivisible et que quelqu'un des cohéritiers ne veut pas demeurer dans l'état d'indivision, il est licité entre eux. — Fenet, *ibid.*

(5) ART. 661. — Lorsqu'une succession est dévolue à plusieurs co-

Dans le projet de Jacqueminot puis dans celui de la commission du gouvernement, ces éléments essentiels du partage judiciaire furent organisés de façon identique (1). Il nous appartient de rechercher comment et pourquoi les rédacteurs de ce projet furent amenés à introduire dans le partage judiciaire d'abord un mode de composition des lots impliquant toujours partage en nature de tous les biens de la succession (art. 826 et 832, C. civ.), puis à substituer le tirage au sort de ces lots au système du choix par les cohéritiers (art. 835, C. civ., 982, C. proc. civ.).

Le partage en nature de tous les biens de la succession, comme l'exigent les articles 826 et 832, § 2, du Code civil, est une déduction naturelle du principe d'égalité qui régit la matière du partage (2). Voilà ce qui ressort des explications données par Chabot dans son remarquable rapport au Tribunat sur le projet des successions (2).

Le partage, dit-il, « n'est pas une affaire de négoce ni de commerce : il n'y a de part et d'autre ni vente ni échange ; tout consiste à régler divisément la portion dont chacun était déjà propriétaire dans la masse indivise. Il faut donc que l'égalité règne dans les partages. Elle y est rigoureusement nécessaire, et toutes les conséquences qui en résultent doivent être maintenues avec soin. Ainsi chacun des co-héritiers ayant également son droit sur chaque espèce de biens de la succession, chacun d'eux peut demander sa part en nature des meubles et des immeubles, et si cette distribution ne peut avoir

héritiers, les lots sont faits par l'un d'eux le plus également possible, et choisis successivement par les autres. Le lot non choisi demeure à celui qui les a faits. — Fenet, *ibid.*

(1) Arg. art. 139, 141, 147 et 150 du projet. — V. Fenet, t. II, p. 148.

(2) Fenet, t. XII, p. 210.

lieu sans morceler les héritages et sans diviser les exploitations, ce qu'il faut toujours éviter, on doit au moins faire entrer s'il se peut dans chaque lot la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits ou de créances de même nature et valeur ». — Peut-on ajouter que les rédacteurs du projet de Code civil ont édicté cette règle maîtresse de la composition des lots parce que c'était une tradition de notre droit coutumier ? Nous ne le croyons pas. La prescription du partage entre tous les co-héritiers de chacun des éléments divers de l'hérédité ne semble pas avoir eu dans notre ancien droit la force impérative et la place prépondérante qui lui est donnée dans notre Code civil (1). Le partage par voie d'attribution motivé par le souci de respecter l'intégrité des biens fonds semble avoir été plus pratiqué, plus facilement admis que la règle stricte de la division des valeurs entre tous les lots.

Nous avancerons, à l'appui de cette assertion, ce passage de Lebrun (2) où, parmi les règles directrices de l'opération de composition des lots, apparaît seulement le souci de ne pas morceler les biens-fonds, et où nulle part n'est édictée une règle semblable à celle de nos articles 826 et 832, § 2, du Code civil. « Au reste, l'on doit, dans tout partage, conserver en leur entier, autant qu'il est possible, les biens de la succession sans les morceler : ce qui est fondé en plusieurs exemples et dispositions de droit. Ainsi l'on demande en droit si un légataire, à qui le testateur a laissé la huitième partie de ses biens, peut prendre un huitième dans chaque domaine ; et la loi 16, *de legat.*, I, ayant dit que ces biens ne se peuvent diviser

(1) Le juge ne peut, dans le partage judiciaire, faire abstraction de cette règle de sa propre autorité. — Voir sur ce point les conclusions de notre étude de doctrine, *infra*.

(2) Lebrun, *Traité des successions*, livre IV, chap. I, n° 43.

sans un préjudice considérable, il sera permis à cet héritier de donner à son légataire l'estimation de son legs. La loi 27 ajoute qu'il le pourra aussi récompenser en donnant un héritage entier. *Potest autem heres vel in paucioribus vel in una re relictam partem legatario dare, in qua vel legatarius consenserit, vel iudex estimaverit, ne necesse habeat in omnibus rebus vindicare portionem.* La même décision a lieu pour la Falcidie et la trebellianique en la loi *sed et ejus* 25 et en la loi *si ex asse* 41 *fam. ercisc.* Cela est encore assez bien marqué en la loi 2, C, *quando et quibus quarta pars*, qui dit : *sed multi tanquam totius corrumpendi patrimonii occasione captata, uniuscujusque rei sibi particulam vindicando adeo totas dilacerant facultates, ut dum participibus relictarum opum nocere cupiunt, sua quoque jura praecipitent.* La Coutume de Bretagne, en l'an 566, prévoit la même chose. *Si aucuns, dit-elle, voulaient avoir leur partie en chacune pièce, au cas qu'ils ne se pourraient autrement accorder ; justice doit mettre trois prud'hommes et sans suspicion, pour leur faire partage par les plus grands lots et les plus profitables.* De même, en fait de douaire, la Coutume de Nivernais dit : *si douaire est assigné sur plusieurs choses, ledit douaire se prendra sur une pièce entière, et si elle n'est suffisante de prochain en prochain.* C'est aussi sur le même fondement que l'on ne donne pas à l'héritier *ab intestat* les quatre quintes dans chacun des propres, et qu'il suffit que le testateur en léguant de certains biens qui étaient véritablement propres, n'ait pas excédé le quint des propres dont il pouvait disposer, et qu'il ait conservé à chaque ligne ses quatre quintes. Enfin les partages se doivent faire équitablement ; c'est pourquoi on y fait souvent des échanges ; et le juge l'ordonne de son propre mouvement contre le principe de droit qui dit : *nemo tenetur carere re sua etiam justo pre-*

lio ; car l'on ne se doit pas plaindre quand on est une fois indemnisé, et ces sortes de cause se jugent toujours *ex æquo et bono*. C'est sur le même fondement que tout ce qui entre dans le partage doit être estimé afin que l'équité du partage soit évidente. Et c'est la disposition de la loi 52 *fam. ercisc.*, § *ult.* (1). Non seulement on doit s'attacher en faisant les lots à ne point morceler les héritages, mais encore à les composer, si l'on peut, d'héritages qui soient de proche en proche, le tout pour la plus grande commodité des co-héritiers et suivant la loi *non amplius* 26 au paragraphe dernier, et la loi suivante *de legat.* I. L'article 353 de la Coutume de Normandie y est précis. » — D'ailleurs, dans les premières décisions de jurisprudence intervenues sur la matière après la rédaction du Code civil, on voit affirmer cette idée que les lois nouvelles ont innové en ce qui concerne la composition des lots dans le partage judiciaire. En effet un arrêt dispose : « Au cas de partage d'une succession ouverte avant le Code civil, il y a nécessité, si les parties ne sont pas d'accord, de tirer les lots au sort conformément au Code civil, bien que l'ancienne législation permit aux juges de faire le partage par voie d'attribution (2). »

Ainsi la règle du partage en nature de chacun des biens divers des successions entre tous les co-partageants avec la force impérative que notre Code lui a donnée nous apparaît comme une innovation au regard des

(1) Ces dernières lignes de Lebrun nous semblent établir de la façon la plus caractéristique que notre ancien droit était loin d'imposer le fractionnement entre tous les co-partageants de chaque espèce de biens de la succession. Ces échanges que le juge ordonnait dans le partage de son propre mouvement, ne sont-ce pas ces « attributions » qu'aujourd'hui il ne peut absolument plus octroyer quand l'ensemble de ces co-partageants n'y consent pas.

(2) Sirey, *Table*, 1791-1850 ; *Partage*, n° 138.

prescriptions de notre droit coutumier. Elle n'est inspirée d'autre part que par le souci de réaliser dans le partage l'égalité la plus sévère.

La disposition qui impose le tirage au sort des lots n'a pas un caractère moins novateur et ne fut pas introduite pour des motifs différents. Le projet de la commission du gouvernement proposait la désignation par le sort de celui des cohéritiers auquel était imposée la tâche de former les lots, puis l'attribution à ce dernier du lot qui restait après que ses cohéritiers avaient successivement choisi le leur. C'était le mode de formation et de répartition des lots le plus fréquemment pratiqué dans notre droit coutumier (1). Le tribunal de cassation opposa à ce système la « nécessité de pourvoir au cas où un cohéritier voudrait se soustraire à l'obligation de faire les lots et à celle de prendre celui qui ne serait pas choisi » (2). Le tribunal d'appel d'Agen préconisa d'une part la formation des lots par expert et d'autre part leur répartition entre les cohéritiers par voie de tirage au sort. Il considérait ce procédé comme plus propre à maintenir dans tous les cas l'égalité entre les co-partageants (3). Le tribunal de Besançon émit sur ce point des idées identiques en faisant observer qu'« il arrive souvent que les héritiers n'ont pas des connaissances suffisantes pour faire eux-mêmes la division des biens soumis au partage » (4). Pour le motif que le mode de formation des lots adopté par le projet « présente une trop grande inégalité », le tribunal d'appel de Grenoble proposa, lui aussi, le tirage au sort des lots (5). Le

(1) Lebrun, *op. cit.*, liv. IV, chap. I, n° 42 ; Toullier, t. IV, n° 428.

(2) Fenet, t. II, sous l'article 154 du projet, p. 577.

(3) Fenet, t. III, p. 14.

(4) Fenet, t. III, p. 163 sous l'article 834.

(5) Fenet, t. III, p. 556.

même raisonnement fut tenu par le tribunal d'appel de Liège (1). Celui de Lyon fit ressortir les inconvénients du partage en nature pour les terres consacrées à l'agriculture. Et il proposa de limiter ainsi l'application de la règle de partage en nature : « Si par l'événement du partage d'une terre labourable le lot d'un des co-partageants se trouvait réduit à 25 ares, le fonds ne sera pas partagé (2). » Une préférence marquée pour la formation des lots par un expert et leur tirage au sort apparut aussi dans les observations des tribunaux d'appel de Metz, d'Orléans, de Poitiers (3).

Nous devons constater en définitive que l'institution du tirage au sort des lots est en partie une innovation de notre Code, innovation qui ne fut pas voulue par les rédacteurs eux-mêmes, mais qui fut réalisée sur les instances de nombreux tribunaux d'appel. Ce n'était pas le mode de répartition des lots le plus généralement pratiqué dans notre ancien droit. Les tribunaux d'appel y ont vu un des moyens les plus efficaces pour introduire dans les partages judiciaires la plus stricte égalité. — Il en est de même pour la prescription du partage en nature exclusive de tout partage par voie d'attribution (art. 826, et 832, § 2, C. civ.). Les rédacteurs de nos Codes ne l'ont pas puisée dans notre ancien droit avec le caractère impératif que lui reconnaît la doctrine aujourd'hui. Notre droit coutumier s'accommodait, comme il apparaît dans Lebrun, d'un mode de composition des lots permettant le transfert intégral des fonds immobiliers. Les auteurs de nos Codes ont vu dans le fractionnement de tous les biens de la succession entre tous les héritiers l'expression la plus fidèle de l'égalité tant désirée dans les par-

(1) Fenet, t. III, p. 623.

(2) Fenet, t. IV, p. 126.

(3) Fenet, t. IV, p. 384 ; t. V, p. 60 et 303.

tages. En dernière analyse, c'est la recherche de l'égalité la plus stricte qui fit introduire en 1804, parmi les formalités du partage judiciaire, ces deux prescriptions qui jusque-là ne semblent pas avoir eu dans notre droit une force impérative aussi caractérisée : le partage en nature des articles 826 et 832 du Code civil, et le tirage au sort des lots des articles 835 du Code civil et 982 du Code de procédure civile.

CHAPITRE II

ÉTUDE DE LA DOCTRINE AU XIX^e SIÈCLE.

SECTION I. — La doctrine sur la licitation, le mode de composition des lots et leur tirage au sort dans le partage judiciaire.

On sait le départ fait dans notre ancien droit entre les biens nobles et les biens roturiers, entre les acquêts et les propres, les biens paternels et les biens maternels, les biens meubles et les biens immeubles, et d'autre part la façon dont on s'inspirait de ces distinctions pour ordonner la dévolution héréditaire des patrimoines. Cette pratique avait provoqué une masse « de querelles et de procès entre les prétendants aux successions, de controverses et de débats entre les jurisconsultes, et de décisions souvent contraires de la part des tribunaux, une législation composée d'ailleurs d'une foule de systèmes... » (1). On sait d'autre part combien la législation romaine était sur ce point « plus claire et plus juste », elle qui « confondait dans les successions toutes les diverses espèces de biens ; (elle) ne formait de tous qu'un seul et même patrimoine ; et (elle) les déférait tous également sans distinction de leur nature ou de leur origine aux mêmes héritiers ». Les dispositions des lois romaines sont apparues si idéales aux rédacteurs du Code qu'ils ont fait table rase de toutes nos pratiques coutu-

(1) Chabot, *Commentaire sur la loi des successions*, t. I, sous l'article 732.

nières en cette matière pour édicter à leur place cet axiome purement romain de l'article 732 du Code civil. « La loi ne considère ni l'origine ni la nature des biens pour en régler la succession. »

C'est à cette disposition que Chabot (1) rattache, comme à son origine profonde, la règle du partage en nature des articles 826 et 832 *in fine* du Code civil. « Tous les héritiers, dit-il, sont également appelés à succéder à toutes les espèces de biens qui se trouvent dans la successions (art. 732). »

Envisageant l'éventualité de la licitation qui doit parfois se substituer au partage en nature dans les termes de l'article 827 du Code civil, Chabot commence par lui assigner la place secondaire et effacée qu'elle doit occuper en principe dans le partage judiciaire. A ses yeux, le mode de composition des lots qu'implique l'article 826 du Code civil est de l'essence du partage judiciaire, et la licitation résulte toujours d'un obstacle que la nature des choses oppose au partage en nature. « Si les immeubles, dit-il, peuvent être divisés commodément entre les héritiers, c'est le partage qui doit être préféré (2). »

Chabot cherche alors le critère de la divisibilité, de la partageabilité des immeubles. Le fait que les éléments immobiliers de la succession doivent être répartis entre les différents lots en proportions quelque peu inégales n'est pas à ses yeux une cause de licitation. Il ne le devient que quand cette circonstance peut porter atteinte aux intérêts respectifs des co-partageants, c'est-à-dire quand, en ces conditions, « le partage ne pourrait se faire *sine cujus quam injuria*, ainsi que le disait la loi I

(1) *Op. cit.*, *suprà*, t. II, sous l'article 826.

(2) Chabot, *Commentaire sur la loi des successions*, t. II, sous l'article 827.

au Code *communi dividundo* ». Tel est au sens de Chabot le critère de l'impartageabilité des immeubles.

Quelle est la force impérative des dispositions de notre Code sur le partage en nature et son aboutissement forcé le tirage au sort des lots (art. 826, 832, 835, C. civ.) ? Toullier estime que, faute d'entente entre les co-héritiers, les juges ne peuvent nullement prendre en considération l'intérêt évident des co-partageants ou de l'un d'entre eux pour réaliser un partage judiciaire par voie d'attribution. Il cite en ce sens une série de références de doctrine et de solutions de jurisprudence (1). Mais, si tous les co-héritiers sont majeurs et maîtres de leurs droits, ils peuvent d'un commun accord autoriser un partage par voie d'attribution. Ce résultat ne peut être atteint au cas où il y a des co-héritiers mineurs interdits ou absents que si on a rempli à leur endroit les formalités de l'article 467 du Code civil sur les transactions passées au nom des mineurs (*op. cit.*, *ibid.*, n° 428). Il reste en définitive que, faute d'entente entre les co-héritiers tous maîtres de leurs droits, ou faute des formalités de l'article 467 du Code civil à l'endroit des co-héritiers mineurs ou incapables, le juge ne peut jamais, dans le partage judiciaire, s'affranchir des formalités du partage en nature et du tirage au sort des lots, quelque puisse être l'intérêt contraire des co-partageants. C'est la doctrine que Toullier tire des textes et de la jurisprudence et qu'il oppose au système contraire des lois romaines.

Nous avons établi que les rédacteurs du Code ont opté pour une application stricte du principe d'égalité dans le partage judiciaire, application réalisée partiellement par la composition des lots de l'article 832, leur tirage au sort et les cas de licitation de l'article 827. Aubry et

(1) Toullier, *Droit civil français*, t. IV ancien (II nouveau), n° 428, note 2.

Rau voient dans ce groupe de dispositions des règles impératives pour le juge, quelque puisse être l'intérêt de la masse des cohéritiers ou de l'un d'entre eux seulement. Et ils proscrivent dès lors tout partage par voie d'attribution portant atteinte, dans l'intérêt des co-partageants, à l'article 832. « La disposition qui ordonne le tirage au sort, disent-ils, est fondée sur la présomption légale que cette voie est la seule qui puisse pleinement garantir les intérêts des parties ; et il n'appartient pas au juge d'enlever, par une appréciation personnelle contraire à la présomption de la loi, le bénéfice de cette garantie au co-partageant qui l'invoque. D'ailleurs l'article 827 a virtuellement refusé au juge le pouvoir discrétionnaire que le droit romain lui attribuait dans les actions divisaires (1). »

Demolombe, dans l'étude qu'il fait de l'article 827 du Code civil (2), commence par assigner à la licitation un domaine d'application relativement restreint dans le partage judiciaire. Le vœu principal du législateur, dit-il en substance, c'est que les immeubles des successions soient partagés en nature. C'est accidentellement qu'ils seront licités ; cela arrivera seulement quand le partage en nature se trouvera impossible.

Cela posé, Demolombe poursuit son étude de l'article 827 du Code civil en examinant la question de savoir suivant quel critère juger de la nature impartageable des immeubles. Il faut en juger, dit-il en substance, eu égard à la nature et aux intérêts des immeubles, et non pas en considération de l'intérêt personnel des co-partageants. Et il explique ce critère en le rattachant au tirage au sort obligatoire des lots. On ne peut en effet soustraire à la licitation un immeuble à cause de l'intérêt que

(1) Aubry et Rau, *Cours de droit civil*, t. VI, p. 554, note 36.

(2) Demolombe, *Cours de droit civil*, t. XV, art. 653 et suiv.,

possède un des co-partageants à l'avoir dans son lot, puisque par après l'attribution de cet immeuble à l'un ou à l'autre d'entre eux dépendra seulement du hasard d'un tirage au sort (1). Il ne reste donc en général que la considération de la situation et de l'intérêt des immeubles qui puisse permettre, selon Demolombe, de juger et de leur nature impartageable et, partant, de l'opportunité de la licitation. Et toute considération de l'intérêt personnel des co-partageants doit à ce point de vue rester indifférente (2).

Ce sont, dans le Code civil, les articles 826 et 832 qui régissent cet élément du partage judiciaire : le mode de composition des lots. Demolombe, au cours de l'étude qu'il fait de ces dispositions (3), indique d'abord les deux critères proposés par les rédacteurs du Code pour mener à bien cette opération : assurer à chaque lot à la fois une fraction des meubles et une fraction des immeubles, éviter d'autre part le morcellement des héritages. Il montre ensuite ce que ces deux résultats recherchés à la fois ont d'incompatible, car, pour les atteindre « chacun des moyens que l'on peut employer semble ne nous rapprocher de l'un qu'en nous éloignant des autres ». Mais ce qu'il indique surtout (et ceci est de nature à dissiper l'embarras que crée la contradiction signalée ci-dessus), c'est *l'importance respective* qu'il faut attacher à chacune de ces indications directrices, c'est *la*

(1) Toutefois « cet élément d'appréciation (la considération de l'intérêt personnel des co-héritiers) pourrait être prise en considération s'il s'agissait de convenances réciproques et communes à tous les co-partageants » (Demolombe, t. XV, n° 657). Quel que soit en effet l'attributaire désigné par le sort pour l'immeuble soustrait à la licitation pour un motif de ce genre, l'intérêt envisagé recevra toujours satisfaction.

(2) Voir là-dessus Demolombe, *op. cit.*, t. XV, n° 657.

(3) *Cours de droit civil*, t. XV n°s 665 et suiv.

portée prépondérante qu'il faut attribuer à l'une au regard de l'autre, celle-ci se trouvant appelée dès lors à une utilité secondaire. L'indication capitale à laquelle il faut se conformer pour la composition des lots selon Demolombe, c'est celle qui veut dans chaque lot une fraction et des meubles et des immeubles (art. 826). Cela ne ressort-il pas de cette observation, « s'il y avait assez de biens de même nature et valeur pour que chacun des lots en eût sa part, chacun des héritiers serait fondé à réclamer l'application des articles 826 et 832 (art. 835); et s'il arrivait que l'on décidât en droit que leur réclamation n'est pas fondée, par le motif que l'application de l'article 832 est toujours purement facultative, nous n'hésilons pas à penser qu'une pareille décision serait cassée par la Cour suprême » (*loc. cit.*, n° 672).

Demolombe, il faut le reconnaître, n'est pas absolument clair et catégorique, mais il nous semble qu'une opinion cependant se dégage de ce passage. Toutes les fois où cela est praticable, il faut, dans la composition des lots, satisfaire à l'obligation d'une attribution cumulative de meubles et d'immeubles à chaque co-partageant conformément aux articles 826 *in principio*, et 832 *in fine*. De cette proposition qui ressort certainement du passage ci-dessus, il résulte, nous semble-t-il, qu'il faut seulement ensuite se préoccuper d'assurer l'intégrité des exploitations. En d'autres termes, il faut plutôt s'affranchir du souci d'éviter le morcellement que de l'obligation de donner à chaque co-partageant à la fois une fraction de meubles et une fraction d'immeubles.

Demolombe envisage sous un jour non moins intéressant les dispositions des articles 826 et 832 *in fine* du Code civil (introduction nécessaire dans chaque lot d'une fraction des divers biens de la succession) quand il se demande quelle est leur force impérative à l'encontre de

l'intérêt contraire des copartageants. Il arrive à ce point de vue à cette conclusion suggestive : « Puisque le partage par voie d'attribution est impossible en cas de désaccord des héritiers ou d'incapacité de l'un d'eux, alors même que les juges croiraient que ce mode de partage serait le meilleur dans l'intérêt commun et collectif de tous les co-partageants, à plus forte raison faut-il reconnaître qu'il est impossible lorsqu'il ne s'agit que de l'intérêt particulier et individuel de l'un ou de plusieurs d'entre eux » (*op. cit.*, n° 686).

Nous résumerons les idées exprimées par Demolombe au sujet de la licitation des immeubles et du partage en nature. Il commence par leur assigner une importance respective inégale. Le partage en nature, opération caractéristique de la composition des lots, est l'élément principal auprès duquel la licitation n'est qu'une éventualité accidentelle. Cela posé, Demolombe résout ainsi la difficulté résultant de l'incompatibilité des dispositions qui régissent la composition des lots (art. 826 et 832, C. civ.) : il doit être satisfait à l'obligation du partage en nature tout d'abord. Subsidiairement on assurera la conservation des exploitations. Enfin la règle capitale du partage en nature s'impose d'après lui à l'encontre même de l'intérêt évident des co-partageants ou de l'un d'entre eux.

Laurent propose les mêmes solutions que Demolombe sur tous les points particuliers du partage judiciaire qui font l'objet de cette étude (1).

Quand les parts héréditaires des co-partageants sont toutes égales, il est difficile déjà de réaliser l'égalité que notre législateur a recherchée. Or, la difficulté apparaît véritablement déconcertante quand les co-héritiers pour

(1) Laurent, *Principes de droit civil*, t. X, nos 322 et suiv.

lesquels il faut composer les lots sont appelés à recueillir des fractions inégales de la masse successorale. Comment peut-on alors les remplir respectivement de leur part par le moyen de lots qui seront tirés au sort et dans chacun desquels il faudra introduire et des meubles et des immeubles en respectant toutefois l'intégrité des exploitations. Problème insoluble, car, si l'on arrive à satisfaire à la règle du tirage au sort et du partage en nature selon les articles 826 et 832 du Code civil, c'est l'intégrité des exploitations qui n'est pas respectée. Et si on évite le morcellement, c'est grâce à un partage par voie d'attribution contraire aux exigences du Code en matière de composition des lots. Telle est la conclusion qui se dégage du passage où Demante examine dans l'hypothèse particulière signalée ci-dessus les conséquences de notre mode de composition des lots (1).

Pour satisfaire à peu près aux exigences de notre Code dans l'hypothèse où les parts héréditaires des co-partageants sont inégales, cet auteur propose trois systèmes. « Le premier serait d'opérer en faveur de ceux dont les parts excèdent celles des autres un prélèvement de cet excédent, et de diviser ensuite le surplus en lots égaux. » Or ce système « offrirait l'inconvénient de soustraire au tirage au sort une portion de la masse partageable et d'étendre à un cas non prévu la faveur du prélèvement ».

« Un autre consisterait... à faire d'abord autant de lots seulement que se trouve de fois dans le tout la part la plus forte et, après l'attribution par le sort d'un de ces lots à celui qui doit le conserver en totalité, on subdiviserait le surplus en de nouveaux lots. » Or ce système « assure, comme on voit, à celui qui devra conserver un

(1) Demante, *Cours analytique du Code Napoléon*, t. III, n^{os} 163 et suiv.,

de ces lots entier l'avantage d'obtenir sa part en nature, tandis que le même avantage ne subsistera pas pour les autres, si le lot qui leur écherra en commun n'est pas susceptible d'être commodément partagé entre eux. » — « Enfin, un troisième (système) consisterait, en réduisant toutes les fractions à un dénominateur commun, à faire autant de lots que se trouve de fois dans le tout la fraction ainsi dénommée, et à faire attribuer à chacun par le sort un nombre de lots suffisants pour composer sa part. » Or, ce mode de procéder « assure à tous la possession d'une part en nature ; mais il peut multiplier les lots à l'infini... Il en résultera un grand morcellement ». En définitive, pour sortir de l'embarras où il est jeté par un ensemble de dispositions législatives incompatibles entre elles. Demante estime qu'il appartient aux tribunaux d'opter suivant les circonstances de fait entre l'un ou l'autre système.

Ainsi, quand les parts héréditaires des co-partageants ne sont pas représentées par des fractions égales, les dispositions de nos Codes en matière de composition des lots et de leur tirage au sort sont inapplicables en leur teneur stricte.

La doctrine de Dutruc sur la disposition de l'article 827 du Code civil reproduit les principes que nous avons déjà découverts chez divers auteurs. La licitation doit avoir une place secondaire parmi les éléments divers du partage judiciaire. « En principe, dit-il, chaque héritier doit obtenir sa part d'immeubles (art. 826, C. Nap.). La vente par licitation a donc un caractère entièrement exceptionnel (1). »

Et sur la question de savoir suivant quel critère déterminer les cas où la licitation doit intervenir, Dutruc

(1) Dutruc, *Traité du partage des successions*, n° 368.

semble bien exprimer une idée déjà proposée par divers auteurs. « En résumé, dit-il, l'on peut dire que la licitation doit être préférée au partage toutes les fois que celui-ci entraînerait la dépréciation des parties divisées ou en rendrait la jouissance notablement onéreuse ou difficile (*ibid.*, n° 376). »

Dutruc n'a pas émis, touchant les dispositions de nos articles 826 et 832 du Code civil, les critiques que nous avons rencontrées chez d'autres auteurs. Il fait ressortir ce fait que la nécessité de faire entrer dans chaque lot une égale quantité de chacune des diverses espèces de biens composant la succession n'est pas édictée de façon absolue. Dès lors il est toujours possible de répartir en nature les biens des hérédités en compensant par des soultes les inégalités qu'entraîne ce mode de composition des lots. Dutruc se rattache en somme à ce considérant d'un arrêt cité par lui : « Si aux termes des articles 826 et 832 du Code civil, il convient de faire entrer dans chaque lot la même quantité de meubles, d'immeubles, de droits ou de créances de même nature ou valeur, cette règle de droit est susceptible dans l'application d'être modifiée par les faits, l'inégalité des lots en nature se compense par un retour soit en rente, soit en argent (1). » Il apparaît donc qu'aux yeux de Dutruc les articles 826 et 832 du Code civil sont d'une application pratique généralement facile. Nous tenons toutefois à signaler immédiatement que, pour appuyer cette opinion, cet auteur cite l'exemple d'un partage intervenu entre trois enfants parmi lesquels *le moins favorisé* en fait d'immeubles avait dans son lot deux fermes plus quelques parcelles de terre dépourvues de bâtiments d'exploitation. Il est bien certain qu'avec une masse héréditaire aussi riche à

(1) Dutruc, *Traité du partage des successions*, n° 448.

répartir entre trois héritiers, il est aisé de réaliser un partage en nature tout en respectant l'intégrité des exploitations. Ce n'est pas dans des espèces de ce genre qu'apparaissent les vices de notre mode de composition des lots.

Après avoir ainsi admis sans critiques le principe du partage en nature des articles 826 et 832 du Code civil, Dutruc lui attribue toutefois des conséquences regrettables. Un partage par voie d'attribution n'est jamais permis au juge en l'absence de l'assentiment de tous les co-héritiers majeurs, et, s'il y a des mineurs, en l'absence des formes de l'article 467 du Code civil sur la transaction passée pour le compte des pupilles. Aucun intérêt ne saurait motiver une dérogation à cette règle. Tel serait l'intérêt que peut avoir un co-héritier à un partage par voie d'attribution pour éviter les frais d'une licitation ; ou pour recevoir dans son lot un terrain de la succession sur lequel il a élevé des constructions avant le partage ; ou pour recevoir dans son lot l'immeuble successoral qu'il a aliéné ou donné pendant l'indivision ; ou pour recevoir tout le mobilier qui lui convient particulièrement ; ou pour éviter la formation des lots très nombreux qu'exige la vocation des co-héritiers à des fractions inégales de la succession.

Nous avons considéré comme accidentelle l'éventualité de la licitation dans le partage judiciaire. Cela donne beaucoup d'intérêt à la question de savoir quand est-ce que, dans l'esprit du législateur, la licitation des immeubles doit être admise.

L'article 827 du Code civil, siège de la matière, ne donne que ce critère : la licitation s'impose quand les immeubles ne peuvent se partager commodément (suivant les exigences du Code faudrait-il ajouter). Pour interpréter cette règle Baudry-Lacantinerie et Wahl se rési-

gnent à donner des indications d'espèces d'autant plus intéressantes qu'elles sont le plus souvent des données de jurisprudence (1). C'est ainsi que des immeubles ne seront pas considérés comme impartageables, et partant ne devront pas être licités par ce seul fait que la convenance de certains héritiers le réclame ; ou que ces immeubles sont éloignés ; ou que la licitation aurait seulement l'avantage d'éviter à certains héritiers la charge de soultes ; ou que dans une masse d'immeubles l'un est impartageable (la licitation de celui-là s'impose, mais non celle des autres) ; ou que les immeubles à partager arriveront grevés soit d'usufruit, soit de servitude réelle, soit de rente perpétuelle aux co-héritiers ; ou que, pour réaliser le partage en nature, le juge est amené soit à répartir inégalement le passif, soit à imposer des soultes légères. — Mais ce qui suffit à motiver une licitation, c'est l'éventualité d'un morcellement exagéré, conséquence forcée d'un partage en nature ; ou le fait que ce morcellement, même restreint, rendra pour chacun la jouissance de l'immeuble « plus onéreuse ou plus difficile » ; ou la nécessité, pour opérer un partage en nature, d'imposer à un co-partageant « une soulte considérable » ; ou l'impossibilité où l'on est de faire un nombre de lots égal à celui des co-partageants ou des souches co-partageantes, ou même supérieur à ce nombre quand les parts héréditaires sont représentées par des fractions inégales. Telles sont les indications d'espèces où peut s'imposer, selon Baudry-Lacantinerie, l'incident de la licitation dans la procédure du partage judiciaire.

Le mode de composition des lots impliquant partage en nature de tous les biens de la succession (art. 826 et 832 *in fine*, C. civ.), le tirage au sort de ces lots (art. 835,

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, *Traité théorique et pratique de droit civil. Des successions*, t. III, n^{os} 2467 et suiv.

C. civ., et 982, C. proc. civ.) et l'éventualité accidentelle de la licitation (art. 827, C. civ.) forment la partie principale de la procédure du partage judiciaire. Il nous est apparu au cours de notre étude des travaux préparatoires du Code civil que cet ensemble de dispositions s'explique seulement par le soin que l'on mit à introduire dans le partage judiciaire la plus sévère égalité, et nullement par les traditions que nous aurait légué notre ancien droit. Nous avons vu ensuite ce que les maîtres de la doctrine au XIX^e siècle ont pensé de ces éléments essentiels de notre partage judiciaire. Il nous appartient de résumer maintenant les appréciations et les jugements qu'ils ont portés en cette matière. Nous donnerons ce tableau d'ensemble de leurs opinions en les groupant sous ces deux ordres d'idées qui forment tout le domaine de nos recherches historiques : la licitation d'une part, et, d'autre part, la composition des lots sous forme de partage en nature avec son accessoire obligé le tirage au sort.

Chabot et après lui Demolombe, Laurent et Dutruc, assignent à la licitation une place secondaire et un rôle accidentel dans le partage judiciaire. — Quant à la détermination des cas où elle est opportune, le premier de ces auteurs propose cette règle : il y a lieu à licitation quand le fractionnement des immeubles ne peut se faire qu'en des proportions si inégales que la règle du partage en nature peut être considérée comme méconnue. Demolombe, sur ce même point, observe que la détermination des cas où la licitation est opportune, ne doit pas dépendre de la considération de l'intérêt personnel d'une fraction des cohéritiers, mais seulement de la considération de l'état et des convenances économiques des immeubles. Laurent voit, dans ce problème de l'opportunité de la licitation, une question d'appréciation pour les tribu-

naux. Dutruc subordonne la licitation au fait que le partage en nature entraînerait dépréciation de l'immeuble ou rendrait sa jouissance onéreuse ou difficile. Baudry-Lacantinerie énumère enfin des solutions d'espèces desquelles il ressort que, pour ordonner la licitation, les juges ne doivent pas prendre en considération l'intérêt des co-partageants, mais celui des immeubles.

En somme, il apparaît que les auteurs s'accordent pour autoriser la licitation des immeubles, soit quand leur fractionnement suivant la règle de la composition des lots est impossible, soit quand il résulterait de ce fractionnement des conséquences regrettables pour l'immeuble lui-même.

Plus fréquent, et dès lors plus important sera le partage en nature, c'est-à-dire l'opération de composition des lots faite de telle sorte que chacun d'eux comprenne une fraction de chacune des espèces de biens de l'hérédité et qu'ils puissent ensuite être tirés au sort. Chabot fonde cette opération essentielle du partage judiciaire dans la disposition de l'article 732 du Code civil. Toullier et après lui Laurent mettent en lumière la force impérative de la règle du partage en nature : tout partage par voie d'attribution est défendu au juge quand les co-héritiers ne s'y prêtent pas d'un commun accord. Aubry et Rau puis Demolombe font ressortir le caractère absolu de cette règle, alors même qu'elle va à l'encontre de l'intérêt évident des co-partageants. Demante, de son côté, montre l'embarras où ce groupe de dispositions peut jeter le juge dans l'hypothèse où les co-partageants sont appelés à recueillir dans la succession des parts inégales. Quant à Dutruc, il signale que dans la pratique du partage en nature il faut user aussi de la faculté toujours ouverte de compenser par des soultes les inégalités respectives des

allotissements, ce qui rendrait le système du Code généralement praticable.

Ce qui précède concerne la règle du partage en nature et celle du tirage au sort des lots considérées isolément (art. 826). Mais notre législateur a cru devoir imposer ce mode de composition des lots sous la réserve du respect de l'intégrité des exploitations (art. 832). Chabot et Demolombe se sont expliqués sur ce point. Le premier y voit une difficulté pour la solution de laquelle les juges du fait sont plus qualifiés que la doctrine. Mais Demolombe semble interpréter la pensée du législateur en imposant d'abord le respect de la règle du partage en nature et subsidiairement seulement le maintien de l'intégrité des exploitations.

Nous devons résumer la doctrine qui s'est fait jour au XIX^e siècle sur notre mode de composition des lots impliquant partage en nature et tirage au sort. Nous retiendrons principalement cette observation que plusieurs auteurs ont successivement émise, non sans exprimer à ce sujet et leurs regrets et leurs critiques : en l'absence de l'assentiment unanime des co-partageants, le juge ne peut en aucune façon dans notre droit réaliser un partage par voie d'attribution.

SECTION II. — La doctrine sur l'application au partage d'ascendant des règles du partage judiciaire étudiées ci-dessus.

Les articles 826 et 832 du Code civil sont-ils applicables au partage d'ascendant ? Ou bien au contraire le père de famille qui use de cette institution peut-il composer les lots comme il le juge convenable, à son gré et suivant sa fantaisie, par exemple en faisant entrer seulement des immeubles dans les uns et des meubles dans

les autres ? Trois opinions se sont fait jour en doctrine sur ce point.

Suivant la première, l'ascendant qui fait le partage de ses biens entre ses enfants n'est jamais tenu de se conformer aux articles 826 et 832 du Code civil. La loi, dit-on, a prévu, dans les articles 1078 et 1079, les seules causes de nullité qui peuvent être invoquées à l'encontre du partage. Or la répartition des biens par la voie de l'attribution n'est pas dans cette énumération. Le législateur n'a cité que l'omission d'un enfant ; une lésion de plus du quart de sa part héréditaire *ab intestat* infligée à un successible ; la violation de la réserve des héritiers dans le cas où elle résulte du partage et des dispositions faite sans préciput. Tel est le système proposé par Laurent (1) et, pendant un certain temps, par Aubry et Rau (2).

D'après une opinion différente, il faut distinguer entre le partage d'ascendant par le moyen du testament et le partage d'ascendant par le moyen de la donation. — Dans le premier mode de partage l'ascendant est tenu de se conformer aux articles 826 et 832. C'est que « le partage, tel seulement que les magistrats sont autorisés à le faire dans les cas où la loi leur confère cette mission., c'est aussi le partage tel seulement que la loi autorise l'ascendant à le faire, car il remplit en cela l'office du juge dans l'intérêt de ses enfants » (3). En somme le partage d'ascendant réalisé par testament épouse intégralement la nature et les formes du partage judiciaire. — Si le partage d'ascendant a été réalisé au contraire par le moyen d'une donation, l'observation des articles 826 et 832 du Code civil

(1) *Principes de droit civil*, t. XV, n° 60.

(2) *Cours de droit civil*, t. VI, p. 224.

(3) Demolombe, *Cours de Code Napoléon*, t. XXIII, n° 200.

ne s'impose pas à l'ascendant. C'est que ce partage ne devient définitif que par l'acceptation qui lui est donnée par les enfants. Or ce concours de volontés, qui crée le partage d'ascendant, suffit à autoriser une dérogation aux articles 826 et 832 qui ne sont pas d'ordre public. Nous avons vu aussi que d'un commun accord les intéressés à un partage judiciaire peuvent s'affranchir des exigences de ces dispositions. Telle est la solution que proposent Colmet de Santerre et Demante (1).

Une troisième opinion avance que l'ascendant est toujours tenu de se conformer aux articles 826 et 832 du Code civil. En ce qui concerne le partage d'ascendant par le moyen du testament, elle se fonde sur le même argument que Colmet de Santerre et Demante : le partage d'ascendant épouse intégralement la nature et les règles du partage judiciaire. Pour le partage d'ascendant par le moyen de la donation elle corrige au contraire l'argumentation de ces auteurs. Ce partage réalisé sous cette forme, dit-on, renferme deux caractères. L'un d'eux est actuel et certain : c'est la donation entre vifs avec ses résultats immédiats qui sont le transfert de propriété, l'obligation de certains donataires au paiement de soultes et de rentes. L'autre, c'est le partage de la succession de l'ascendant : envisagée sous cet aspect, la donation a un caractère seulement futur et éventuel. C'est seulement à partir du décès de l'ascendant que se réalisent ses conséquences, que par exemple peut être intentée l'action en nullité motivée par l'omission d'un enfant, par la lésion de plus du quart dont prétend souffrir un successible. Parmi les effets de la donation-partage, ce sont là des droits que fait naître la mort seule de l'ascendant ; des droits qui contribuent ainsi à donner à cette donation un ca-

(1) *Cours analytique de Code Napoléon*, t. IV, n° 243 bis, XVII.

ractère futur et éventuel ; des droits auxquels n'ont pas renoncé les enfants en acceptant la donation. Eh bien, parmi ces droits futurs et éventuels sur lesquels n'a pas porté le consentement des enfants, doit figurer celui « qui pourra leur appartenir un jour de réclamer comme héritiers leur part en nature des meubles et des immeubles de la succession. » Telle est la doctrine de Trolong (1), de Toullier (2), de Aubry et Rau (3) lorsqu'ils eurent abandonné leur premier système, et celle aussi de Demolombe (4).

Une conséquence naturelle du dernier système c'est que, dans le cas où l'un des immeubles de l'ascendant est impartageable suivant les exigences des articles 826 et 832, la licitation de cet immeuble s'impose soit préalablement au partage, soit après le décès de l'ascendant sur la réclamation des enfants. On ne saurait en effet déclarer applicables au partage d'ascendant les articles 826 et 832 du Code civil, sans disposer de même pour l'article 827 qui est inséparable de ces dispositions. Demolombe rejette catégoriquement cette déduction logique cependant du système auquel il se rattache. Ce sont des raisons d'opportunité qui le déterminent. Il considère un ascendant propriétaire d'immeubles qui ne sont pas commodément partageables à raison du nombre de ses enfants : une exploitation agricole, une usine. Et il ne peut admettre, conformément aux exigences rationnelles de son système, que cet ascendant se trouve souvent privé « de la faculté de faire entre ses enfants le partage de ses biens... à moins d'aliéner hors de sa famille un bien qu'il avait reçu lui-même peut-être de ses

(1) *Le droit civil expliqué*, t. IV, n° 204.

(2) *Droit civil français*, t. IV, p. 209.

(3) *Op. cit.*, t. VI, p. 222.

(4) *Op. cit.*, t. XXIII, n° 201 et suiv.

auteurs, ou que pour tout autre motif il avait à cœur de transmettre à l'un de ses enfants » (1). Il reste, en définitive, qu'une scission s'est faite parmi les partisans du dernier des trois systèmes que nous avons exposés. Certains dissidents préconisent une limitation aux conséquences naturelles de ce système : elle peut être ainsi résumée. L'ascendant qui fait le partage de ses biens entre ses enfants est tenu, dans la composition des lots, d'observer les articles 826 et 832 du Code civil. Mais, si la répartition des immeubles entre tous les lots est impossible ou particulièrement désastreuse, « l'ascendant peut les attribuer en entier à l'un de ses enfants, en attribuant aux autres des effets mobiliers ou de l'argent comptant », ou bien en chargeant l'attributaire du fonds « de payer de ses propres deniers une soulte aux autres enfants ». C'est l'application au partage d'ascendant des articles 826 et 832, mais non de l'article 827. Tel est le système auquel se sont ralliés Duranton (2), Toullier (3), Demolombe (4), en laissant Colmet de Santerre et Demante tirer jusqu'aux conséquences extrêmes de leur opinion pour ce qui concerne le partage par testament (5).

Immédiatement après l'exposé de ces opinions diverses, nous devons signaler un principe d'ordre général dont l'application est de nature parfois à pallier les conséquences même des systèmes les plus sévères que nous avons analysés. D'un commun accord, l'ascendant et ses successibles éventuels peuvent éluder l'application des articles 826, 827 et 832 du Code civil. On sait que le

(1) Demolombe, *op. cit.*, t. XXIII, n° 204.

(2) *Cours de droit français*, t. IX, n° 758.

(3) *Op. cit.*, t. IV, p. 209.

(4) *Op. cit.*, t. XXIII, n°s 201 et suiv.

(5) *Op. cit.*, t. IV, n° 243 bis-XIX.

même résultat peut être obtenu avec le même moyen par les co-intéressés à un partage judiciaire. C'est que « l'article 832 n'est pas considéré comme une disposition d'ordre public à laquelle il ne puisse pas être dérogé » (1).

S'il faut opter entre les quatre systèmes que nous venons d'exposer, nous ne nous attacherons pas à rechercher le plus irréprochable au point de vue de l'argumentation juridique, mais seulement celui que réclament le plus impérieusement les besoins économiques des patrimoines. Nos préférences, qui peut-être nous feront commettre ici une *inelegantia juris*, vont vers le premier des quatre systèmes successivement envisagés. Nous avons vu les dispositions de notre droit en matière de composition des lots dans le partage judiciaire, et nous avons perçu leurs conséquences regrettables touchant l'intégrité et la conservation des biens fonds. Or, l'institution du partage d'ascendant aurait pu servir contre ces dispositions regrettables de remède préventif. C'aurait été toutefois à condition que le père de famille qui use de cette institution fût affranchi de ces dispositions si critiquées de notre partage judiciaire. Or le législateur n'a pas textuellement introduit ces règles dans le chapitre du partage d'ascendant. Les raisons d'opportunité signalées ci-dessus, combinées avec l'état des textes, nous paraissent suffisantes pour faire écarter de la matière du partage d'ascendant, l'application des articles 826, 827 et 832 du Code civil propres au partage judiciaire.

Nous verrons d'ailleurs que la jurisprudence, par divers moyens détournés, arrive presque à ce résultat.

(1) Planiol, *Traité élémentaire de droit civil*, t. III, n° 3373.

CHAPITRE III

ÉTUDE DE JURISPRUDENCE.

SECTION I. — Etat de la jurisprudence sur la licitation, le mode de composition des lots et leur tirage au sort dans le partage judiciaire.

§ 1. — Force impérative de la règle du partage en nature.

Nous avons vu dans notre étude des travaux préparatoires puis de la doctrine quelles idées maîtresses régissent la composition des lots dans notre partage judiciaire. Le vœu essentiel du législateur, c'est que chacun des éléments divers de la succession soit distinctement partagé en nature. Subsidiairement lorsque ce partage sera impossible ou particulièrement désastreux pour les immeubles, la licitation interviendra. Quant à l'attribution intégrale des éléments immobiliers de la succession à l'un des héritiers, elle n'est possible que si tous la réclament. Or il nous est apparu que la jurisprudence au XIX^e siècle a su reconnaître à la règle du partage en nature de chacun des éléments de la succession distinctement cette force impérative considérable.

Il est admis tout d'abord que le partage en nature s'impose de préférence à la licitation quand il n'a pour effet que d'aller à l'encontre des convenances personnelles des co-héritiers, et non pas de léser les intérêts économiques des immeubles (1).

(1) Paris, 24 pluv. an XII, S. *Coll. nouv.*, 1.2.117 ; Paris, 19 févr.

D'autre part, le juge ne peut jamais en principe écarter de sa propre autorité le partage en nature et la licitation pour employer à leur place le procédé de l'attribution (1).

Une autre conséquence du caractère impératif de la règle du partage en nature a été admise par la jurisprudence : c'est quand son application peut entraîner des inconvénients tels que la licitation lui serait de beaucoup préférable. En pareil cas, si l'une des parties ne prend pas l'initiative de justifier aux yeux du juge l'opportunité de la licitation, celui-ci sera fondé en droit à ordonner la formation des lots conformément aux articles 826 et 832 du Code civil. « En l'absence de toute obligation précise ayant pour objet de justifier la demande de licitation d'un immeuble, dit un arrêt, les juges motivent suffisamment la décision par laquelle ils ordonnent le partage en nature, lorsqu'ils déclarent que l'impossibilité d'un partage en nature ne leur est pas démontrée : ce qui doit s'entendre de l'impossibilité de partager commodément (2). » Il n'est pas sans intérêt, nous semble-t-il, de montrer qu'il appartient aux parties de prévenir l'application des articles 826 et 832 du Code civil par des conclusions motivées quand l'intérêt du fonds, objet du partage, appelle plutôt l'application de l'article 827. Telle est la force impérative de la règle du partage en nature dans notre droit : elle constitue le droit commun dans notre mode de composition des lots.

1808, S. De Villen., 8.2.130, et 8 mars 1867, S. 67.2.185. Sur l'hypothèse de constructions élevées avant le partage par un cohéritier sur un immeuble indivis, Toulouse, 30 août 1837, S. de Villen, 38.2.384.

(1) Toulouse, 16 février 1815, S. *Coll. nouv.*, 5.2.19 ; Bastia, 4 janvier 1858, S. 58.2.88 ; Douai, 5 décembre 1865, S. 66.2.233.

(2) Cass., 18 oct. 1887, S. 88.1.78.

Le partage en nature s'impose de préférence à la licitation quand bien même l'immeuble à partager arrivera aux successibles grevé d'un usufruit. C'est une application sévère des articles 826 et 832 du Code civil affirmée déjà par la doctrine. Elle est aussi admise en jurisprudence (1). Il est un autre ordre d'idées où la jurisprudence applique la règle du partage en nature jusque dans une de ses conséquences extrêmes. Il s'est rencontré que le fractionnement entre tous les successibles des immeubles de la succession rendait la jouissance de certains lots impossible pour leurs attributaires sans l'exercice et certaines servitudes (droits de passage ou autres) sur les fonds attribués à quelques-uns de leurs co-héritiers. La jurisprudence, en ces circonstances, n'a pas hésité à donner quand même satisfaction à la règle du partage en nature et à éviter soit la licitation, soit l'attribution intégrale tout en créant une servitude sur les lots de certains héritiers (2). Nous ne citerons qu'un exemple tiré de l'espèce la plus récente rapportée *in/rà* (Cass., 15 juin 1910). « Lorsqu'une forêt, appartenant indivisément à deux propriétaires qui veulent sortir de l'indivision, ne peut se vendre avantageusement en un seul lot, il rentre dans les pouvoirs du juge, chargé de prescrire les mesures nécessaires pour réaliser le partage, de proclamer le droit, qu'aurait le propriétaire de l'un des lots, d'obliger le propriétaire de l'autre lot à subir une servitude de passage et de déclarer que, moyennant

(1) Cass., 23 mars 1872, S. 72.2, 222.

(2) Colmar, 23 août 1831, et Cass., 21 août 1822, D. P. 32.1.370 ; Cass., 15 juin 1910, Sirey, 1910, *Bulletin des sommaires*, p. 73.

La doctrine avait d'ailleurs tracé la voie à la jurisprudence. Domat, liv. I, t. IV, sect. I, n° 8 ; Dutruc, *op. cit.*, n° 369 ; Demolombe, t. XV, n° 658.

l'exercice de cette servitude, l'immeuble est commodément partageable. »

Nous avons vu combien la doctrine tenait pour difficile l'application stricte des règles du Code en matière de composition des lots quand les parts héréditaires des cohéritiers sont inégales (1). En cette hypothèse encore la jurisprudence nous semble avoir consacré pleinement l'autorité absolue de la règle qui exige un partage en nature distinct pour chacun des éléments divers de la succession. Elle écarte en effet un système qui impose un premier allotissement sur la base de la part héréditaire la plus forte et aboutit à remplir d'abord de sa part l'héritier à qui est échue la fraction la plus forte de la succession. Ce système comporterait ainsi avec ce qui reste un second allotissement entre les autres cohéritiers et un nouveau tirage au sort. Il y a là une tendance vers le partage par voie d'attribution. Le cohéritier qui a la part la plus forte recevra toujours sa part en nature, tandis que l'allotissement nouveau qui doit être pratiqué pour le reste de la succession pourra rendre nécessaire la licitation. Il y a donc un des cohéritiers qui, à la différence des autres, est rempli de sa part par une espèce de prélèvement en nature, tandis que les autres ne peuvent se partager qu'un prix de licitation. La tendance que trahit ce système vers un partage par voie d'attribution est le fait qui nous semble avoir motivé son peu de succès en jurisprudence.

Les tribunaux se rattachent au procédé de l'allotissement sur la base de la part la plus faible suivi d'un tirage au sort unique. L'héritier qui a la part la plus forte a droit alors à autant de lots qu'il est nécessaire pour le remplir de ses droits (1).

(1) En ce sens : Cass., 27 février 1838, S. de Villeneuve, 38.1.216 ; Pau, 24 janvier 1887, S. 87.2.233 ; Nîmes, 25 novembre 1907, S. 1909.2.150.

L'hypothèse est fréquente aussi où plusieurs indivisions sont en même temps à partager entre les mêmes ayants droit. A la mort d'un chef de famille par exemple, sa succession d'une part et les biens de la communauté conjugale d'autre part, doivent être partagés entre sa veuve et ses enfants. Ce cas a donné à la jurisprudence l'occasion d'affirmer l'autorité de la règle du partage en nature dans notre droit. La question s'est posée en effet de savoir si, dans le partage judiciaire, le juge devait composer avec les biens de chacune des indivisions autant de lots qu'il y avait d'héritiers ; ou bien s'il pouvait ne faire de tous ces biens qu'une seule masse divisée seulement une fois en un nombre de lots égal à celui des héritiers. Les arrêts n'ont autorisé que la première alternative (1). Ils ont condamné l'autre parce qu'elle expose à ne pas donner à chacun des successibles sa part en nature dans chacun des biens au partage desquelles, il est appelé. Fatalement, en effet, dans ce dernier système la partie immobilière de chacune des indivisions ne sera pas répartie par égales parts entre tous les ayants droit. Pour motiver son exigence, la jurisprudence en fait aussi une conséquence de la saisine des héritiers.

§ 2. — Limitations apportées à l'application de la règle du partage en nature dans le partage judiciaire.

Si la règle du partage en nature a l'importance considérable que trahissent les solutions que nous venons de citer, elle peut aussi être éludée parfois. Nous avons vu que la doctrine reconnaît généralement aux parties qui figurent dans un partage judiciaire la faculté de se soustraire d'un commun accord aux dispositions du Code sur

(1) Cass., 15 janvier 1879, S. 79.1.116. — Dans le même sens, Cass., 15 novembre 1878, S. 79.1.52 ; Cass., 8 juin 1859, S. 59.1.574. Un arrêt récent qui paraît être en sens contraire, s'explique en réa-

le partage en nature et le tirage au sort des lots. Spécialement, s'il y a des mineurs parmi les co-partageants, le même résultat peut être obtenu, tous les majeurs étant d'accord, par le moyen des formalités de l'article 467 du Code civil sur la transaction pour le compte des mineurs. Cette opinion s'explique par le fait que les articles 826 et 832 du Code civil, et 982 du Code de procédure civile ne sont pas considérés comme étant d'ordre public. Or la Cour de cassation et de nombreuses Cours d'appel autorisent l'usage que la pratique a fait de l'article 467 du Code civil, conformément à cette doctrine, pour éluder les règles du partage judiciaire quand il y a des mineurs parmi les co-héritiers (2).

Il n'est pas sans intérêt de rapporter l'argumentation de la Cour de cassation dans l'arrêt précité du 5 décembre 1887. Elle donne une curieuse application du pouvoir laissé au tuteur de transiger pour le compte de son pupille (art. 467, C. civ.). L'arrêt s'explique ainsi : « Il résulte de la généralité de ces dispositions (art. 467) que le pouvoir de transiger est dévolu au tuteur dans tous les cas où il s'agit, dans l'intérêt du mineur, de mettre fin à une contestation déjà née ou de prévenir une contestation à naître ; que par suite le tuteur peut l'exercer en matière de partage de biens meubles et immeubles, à la condition de se conformer aux prescriptions de l'article 467 qui ont pour but d'assurer

lité par des circonstances particulières et constitue une décision d'espèce. Cass., 11 mai 1911, D. P. 1912.1.91.

(2) Cass., 30 août 1815, S. *Coll. nouv.*, 5.1.96 ; Angers, 7 août 1874, S. 75.2.105 ; Angers, 29 août 1884, S. 83.2.61 ; Cass., 5 décembre 1887, S. 88.1.425.

Sur la faculté que possèdent les co-partageants tous majeurs de s'affranchir d'un commun accord des articles 826 et 832 du Code civil, et 982 du Code de procédure civile : Cass., 9 mai 1827, S. *Coll. nouv.*, 8.1.594 ; Cass., 19 mars 1844, S. de Villen., 44.1.310.

une protection efficace aux droits des mineurs ; que l'accomplissement des formalités énumérées dans ce texte remplace alors celles qui sont édictées dans d'autres articles soit du Code civil, soit du Code de procédure, et qui règlent le mode de procéder aux partages ou licitations dans lesquels les mineurs sont intéressés. »

Il est donc établi que la jurisprudence permet avec plusieurs auteurs d'éluder les règles du partage judiciaire même quand il y a des mineurs parmi les intéressés. Nous applaudissons naturellement à cet usage très opportun que l'on a fait d'un article de la tutelle (art. 467) pour affranchir les copartageants des règles souvent néfastes du partage judiciaire dans un cas où elles devaient s'imposer. Mais il faut reconnaître que cette jurisprudence ne trouvera application que dans les cas où tous les intéressés majeurs consentent soit à éviter le partage judiciaire, soit, au cours d'un partage judiciaire, à s'affranchir des règles de la composition et du tirage au sort des lots (1). Toute cette jurisprudence est fondée en effet sur cette idée que les articles 826, 832 du Code civil, et 982 du Code de procédure civile ne sont pas d'ordre public, et que d'un commun accord on peut y déroger.

Nous tenons d'ailleurs à signaler une tendance contraire à cette solution et qui est apparue à la fois dans la jurisprudence et dans la doctrine. Nous faisons allusion d'abord à un arrêt du tribunal de Loudun qui a avancé la thèse suivante (2). La transaction pour le compte des mineurs d'une part (art. 467, C. civ.), et d'autre part le partage judiciaire motivé par la minorité d'un successible, sont deux institutions qui ont leur domaine

(1) Cass., 11 août 1875, S. 76.1.468.

(2) Loudun, 4 février 1882, S. 82.2.142.

d'application absolument distinct. Dès lors, il est impossible que « les mesures de protection indiquées par l'article 467 puissent être substituées aux formalités substantielles inhérentes à ces autres contrats » (partage judiciaire en particulier). D'autre part, il y a en faveur de la tendance marquée par ce jugement une note de M. Meynial sous l'arrêt précité de la Cour de cassation en date du 5 décembre 1887.

SECTION II. — La jurisprudence sur la question de l'application au partage d'ascendant des règles du partage judiciaire sur la licitation et la composition des lots.

§ 1. — Principe de l'extension.

Nous avons vu les trois opinions soutenues en doctrine sur la question de savoir si les articles 826, 827 et 832 du Code civil s'imposent à l'ascendant qui fait le partage de ses biens. En ce qui concerne les articles 826 et 832, c'est pour la solution la plus rigoureuse que s'est prononcée la jurisprudence : ces dispositions doivent être observées par l'ascendant, soit qu'il use de la donation, soit qu'il use du testament pour partager ses biens entre ses enfants. Qu'il s'agisse de l'un ou de l'autre de ces modes de partage, les arrêts fondent cette solution sur une seule et unique considération juridique : le partage d'ascendant épouse intégralement les règles du partage judiciaire en matière de composition des lots. « Les dispositions des articles 826 et 832 du Code civil, dit un des arrêts les plus récents, sont de l'essence même des partages (1). »

(1) Toulouse, 31 décembre 1883, S. 84.2.113. — Dans le même sens : Cass., 16 août 1826, S. *Coll. nouv.*, 8.1.415 ; Cass., 24 juin 1868, S. 68.1.330 ; Caen, 13 décembre 1872, S. 73.2.251 ; Grenoble, 10 mai 1873, S. 73.2.271 ; Lyon, 23 mars 1877, S. 78.2.138.

Ainsi, tant pour la donation-partage que pour le testament-partage, la jurisprudence s'est rattachée à l'argumentation donnée pour le testament-partage par Colmet de Santerre, Troplong, Toullier, Aubry et Rau et Demolombe.

Nous remarquerons d'ailleurs que les articles 826 et 832 du Code civil s'imposent avec une force égale à l'ascendant qui répartit ses biens entre ses héritiers et au juge qui procède au partage judiciaire. C'est ainsi que « il ne suffirait pas, pour déroger à cette règle..., ni que l'attribution en argent eût été considérée comme plus profitable à l'attributaire qu'un lotissement immobilier,... ni que dans l'acte l'enfant ainsi loti en argent eût reconnu que le partage était conforme à ses intérêts » (1). La règle du partage en nature entraîne des conséquences semblables dans la matière du partage judiciaire.

§ 2. — Limitations apportées à l'extension au partage d'ascendant des règles du partage judiciaire.

En principe le mode de composition des lots du partage judiciaire s'impose à l'ascendant qui fait lui-même le partage de ses biens entre ses enfants. Mais l'application de ces règles dans cette hypothèse reçoit des limitations remarquables. L'une d'elles existe dans le cas où les immeubles de l'ascendant ne peuvent être sans dépréciation partagés entre tous ses successibles. En pareil cas, dans le partage judiciaire la licitation s'impose (art. 827). Quand il s'agit d'un partage d'ascendant, au contraire, la jurisprudence tolère l'attribution des im-

(1) Toulouse, 31 décembre 1883, S. 84.2.413.

meubles à un nombre limité des enfants, tandis que les autres recueillent dans la masse à partager des biens d'autre nature. L'extension des articles 826 et 832 du Code civil à la matière du partage d'ascendant supporte ainsi une limitation intéressante dont une espèce nous donnera un exemple (1). Un ascendant avait à répartir entre ses quatre enfants une fortune dont la partie immobilière comprenait une prairie de 1 hect. 49 a. 50 c., un enclos de 10 hect. 69 a. 85 c. renfermant maison d'habitation et bâtiments d'exploitation, une maison au bourg avec jardin et pièces de terre détachées. Le partage, au lieu de fractionner ces immeubles entre les quatre ayants droit, en avait fait seulement deux lots, « l'un comprenant l'enclos et ses dépendances, l'autre la maison du bourg avec son jardin et quelques terres détachées ». Or l'arrêt de Bordeaux a approuvé cette attribution à deux des successibles sur quatre de la partie immobilière de la masse à partager. Dans une autre espèce, la Cour de Lyon a confirmé un partage fait entre quatre enfants et attribuant à l'un d'entre eux tous les immeubles constitués par « un corps de domaine ayant des bâtiments ruraux nécessaire à son exploitation » (2).

La jurisprudence impose à l'ascendant qui fait le partage de ses biens, l'observation des articles 826 et 832 du Code civil sur la composition des lots. Mais elle apporte toutefois à cette règle une autre limitation dont l'intérêt tient à ce que rien de pareil n'existe en matière de partage judiciaire. L'ascendant qui use de l'institution de la

(1) Bordeaux, 28 avril 1875, S. 75.2.217, confirmé par la Cour de cassation, 26 décembre 1876, S. 77.1.153.

(2) Lyon, 23 mars 1877, S. 78.2.138. — Dans le même sens : Caen, 15 juin 1835, S. de Villen., 1838.2.521 ; Agen, 11 juillet 1861, S. 61.2.375 ; Cass., 24 décembre 1873, S. 74.1.487 ; Chambéry, 12 février 1873, S. 73.2.77.

donation-partage ou du testament-partage a cette prérogative de pouvoir disposer librement de sa quotité disponible. Pour cette fraction de sa fortune, il doit dès lors être affranchi et du principe d'égalité et des prescriptions des articles 826 et 832 du Code civil sur la nature des éléments de chacun des lots. Dans le partage d'ascendant la réserve des successibles seulement doit être dévolue suivant les règles strictes du partage judiciaire (1).

Dans l'espèce sur laquelle s'est prononcée la Cour de cassation le 15 novembre 1893, une personne avait fait entre ses deux enfants le partage de ses immeubles d'une part, et de ses meubles d'autre part. Mais, estimant que la partie immobilière avait été inégalement répartie, elle avait légué « par préciput et hors part toute la plus-value à celui des enfants dans l'attribution duquel elle se trouvait exister ». En confirmant cette disposition, l'arrêt précité établit que, dans la mesure où les réserves ne sont pas entamées, les ascendants peuvent disposer de leur quotité disponible sans se conformer aux exigences des articles 826 et 832.

Il n'y a pas que les exigences économiques des immeubles et le pouvoir de libre disposition de l'ascendant sur sa quotité disponible qui motivent des dérogations à la règle de jurisprudence étendant au partage d'ascendant les articles 826 et 832 du Code civil. L'assentiment unanime des co-intéressés peut, lui aussi, autoriser une violation de ces dispositions sur la composition des lots. Nous avons vu dans notre étude de doctrine la raison d'être de cette liberté laissée aux parties : c'est que ces dispositions ne sont pas d'ordre public. Or, il y a là

(1) En ce sens : Cass., 26 juin 1882, S. 85.1.118 ; Cass., 15 novembre 1893, S. 96.1.20 ; Cass., 23 novembre 1898, S. 99.1.94 ; Poitiers, 23 janvier 1905, S. 1905.2.217.

une pratique que la jurisprudence tient, elle aussi, pour légitime (1). Généralement elle se rencontre sous cette forme : l'ascendant obtient de ses enfants qu'ils ne se prévalent pas de la violation des articles 826 et 832 du Code civil en privant de sa part dans la quotité disponible celui d'entre eux qui critiquerait le partage pour ce motif. L'arrêt précité du 27 novembre 1867 s'explique sur ce point en ces termes assez généraux : « S'il est incontestable que les partages d'ascendants doivent, lorsque cela est possible, comprendre dans chaque lot une égale quantité de meubles et d'immeubles, il n'est pas moins certain que ce mode de lotissement n'a rien d'obligatoire pour les parties intéressées et qu'elles peuvent y renoncer. »

SECTION III. — Conclusions sur l'état de la jurisprudence.

Nous avons vu, dans notre étude des travaux préparatoires du Code civil, à quelles circonstances rattacher l'introduction dans notre droit des règles sur la composition des lots et leur tirage au sort. Ces dispositions procèdent du mouvement égalitaire qui se développa pendant la période révolutionnaire et qui eut une influence certaine sur la rédaction du titre des successions et du partage au Code civil. Il nous est apparu ensuite dans notre étude de la doctrine au xix^e siècle que le système du Code peut se résumer ainsi. Notre mode de composition des lots entraîne avant tout le partage en nature des immeubles entre les successibles, exceptionnellement il comporte leur licitation, mais jamais en principe leur répartition par voie d'attribution. Les ascendants, d'au-

(1) Cass., 1^{er} mars 1830, *S. Coll. nouv.*, 9.1.460 ; Colmar, 10 mai 1865, *S.* 65.2.300 ; Cass. 27 novembre 1867, *S.* 68.1.65 ; Limoges, 2 juillet 1877, *S.* 78.2.203.

tre part, ne sauraient en général prévenir l'application de ces dispositions par un partage anticipé : les articles 826 et 832 du Code civil, sinon l'article 827, sont étendus par la doctrine au partage d'ascendant.

Nous avons cru enfin qu'une étude de la jurisprudence au *xix^e* siècle s'imposait pour que nous ayons une idée complète de l'état de notre droit en matière de composition des lots dans le partage judiciaire et dans le partage d'ascendant. Nous pouvons affirmer qu'en général nous avons trouvé dans ses décisions une pure et simple confirmation des idées précédemment acquises. Le partage en nature des immeubles comme des autres éléments des masses héréditaires s'impose en principe de façon absolue dans le partage judiciaire comme dans le partage d'ascendants. Des conclusions motivées sont nécessaires pour écarter l'application du droit commun constitué par les articles 826 et 832 du Code civil, quand la disposition de l'article 827 peut être invoquée. L'existence d'un usufruit sur les immeubles à partager ; la nécessité de grever de servitudes quelques-uns des lots formés suivant les exigences du partage en nature ; les quotités inégales des vocations héréditaires des co-partageants, ne constituent pas des objections suffisantes à l'application des articles 826 et 832 du Code civil. La règle du partage en nature enfin n'a pas un caractère moins absolu quand elle impose la nécessité de former distinctement les lots dans chacune des indivisions qui se trouvent à partager en même temps entre les mêmes successibles. Mais les lois les plus impérieuses sont parfois éludées par des moyens détournés. C'est quand la poussée des besoins légitimes contrariés par elles s'efforce de les abolir. Ce phénomène s'est produit au *xix^e* siècle à l'endroit de la règle impérative du partage en nature. Suivant en cela une indication de la doctrine, la jurisprudence a large-

ment admis que les co-partageants tous d'accord peuvent s'affranchir de cette prescription, y eût-il même des mineurs parmi eux. D'autre part, les articles 826 et 823 du Code civil, et 982 du Code de procédure civile, ont vu leur domaine d'application dans le partage d'ascendant encore plus réduit par la jurisprudence. D'abord, comme pour le partage judiciaire il suffit qu'un partage d'ascendant fait au mépris des articles 826 et 832 du Code civil ne soit attaqué par personne pour que cette confirmation tacite le rende parfaitement valable. Mais de plus ces dispositions, en tout état de cause, ne régissent que la partie des biens partagés qui constitue la réserve des successibles. Et enfin la répartition des immeubles entre un nombre restreint des descendants, c'est-à-dire au fond le partage par voie d'attribution est légitimé par le fait que le partage en nature irait à l'encontre des intérêts économiques des fonds.

DEUXIÈME PARTIE

LE MODE DE PARTAGE JUDICIAIRE CRÉÉ POUR
L'HABITATION A BON MARCHÉ INDIVIDUELLE
(Lois du 30 novembre 1894 et du 12 avril 1906); —
POUR LA PETITE PROPRIÉTÉ RURALE DE
MOINS D'UN HECTARE (Loi du 10 avril 1908); —
POUR LE BIEN DE FAMILLE (Loi du 12 juillet
1909).

CHAPITRE PREMIER

DÉTERMINATION DES BIENS RÉGIS PAR LE NOUVEAU MODE DE PARTAGE.

Dans la masse des choses qui peuvent faire l'objet d'une transmission héréditaire, les lois du 30 novembre 1894, du 12 avril 1906 (1), du 10 avril 1908, du 12 juillet 1909 ont mis à part certaines catégories de biens pour les soustraire aux règles classiques du Code en matière de partage. Il est évident qu'avant d'entreprendre l'étude de ce nouveau mode de partage, il importe de se faire une idée exacte des biens auxquels il s'appliquera. C'est pourquoi un des premiers éléments de cette partie de notre travail sera un essai d'analyse de la notion de maison à bon marché et des biens à elle assimilée, et de la notion de bien de famille. Ce sont là en effet les seuls éléments des patrimoines régis par la série de lois citées plus haut.

SECTION I. — Analyse de la notion d'habitation à bon marché.

§ 1. — Idée générale de la loi du 30 novembre 1894 et notion de l'habitation à bon marché tirée de cette loi.

Nous nous proposons d'étudier dans ce travail les dispositions successorales particulières instituées par la loi du 30 novembre 1894 et qui ont passé, avec des modifica-

(1) Celle-ci a abrogé celle du 30 novembre 1894.

tions successives, dans les lois ultérieures du 12 avril 1906, du 10 avril 1908 et du 12 juillet 1909. Pour situer ces innovations dans le cadre où leurs auteurs les firent tout d'abord figurer, il est opportun de donner un court exposé général de la loi du 30 novembre 1894.

On voulut, en 1894, provoquer dans le pays un mouvement de construction de ce type d'immeuble dont M. Siegfried a le premier donné la notion exacte devant le Parlement et qui se trouve assez bien indiqué dans ces mots : l'habitation salubre et à bon marché. La première institution de la loi est celle d'une personne morale destinée à patronner ce mouvement, à l'encourager par le moyen de concours et de prix. Nous voulons parler des « comités des habitations à bon marché ». Ils peuvent recevoir toutes libéralités, mais leur patrimoine immobilier est restreint aux immeubles nécessaires à leur fonctionnement (art. 1, 2, 3 et 4). Le législateur de 1894 s'occupe ensuite soit de désigner certaines personnes morales parmi celles préexistantes, soit d'en créer de nouvelles pour leur confier la mission de construire des habitations à bon marché ou seulement de participer à leur construction. C'est ainsi que pour construire il est fait appel aux sociétés nouvelles dites « sociétés de construction des maisons à bon marché », puis aux bureaux de bienfaisance, aux hospices et aux hôpitaux (art. 6, § 1). La participation à la construction par le prêt ou la souscription d'actions peut, d'autre part, émaner de ces mêmes bureaux de bienfaisance hospices et hôpitaux, puis de la Caisse des dépôts et consignations, et enfin des « sociétés de crédit qui ont pour objet de faciliter l'achat ou la construction des maisons à bon marché » (art. 6 et 11, 12, 13) (1).

(1) En ce qui concerne la Caisse des dépôts tout au moins on voit

Après avoir cherché ainsi à provoquer la construction des maisons qui répondent à ses exigences, la loi du 30 novembre 1894 organise un système d'assurance qui permettra à l'ouvrier de transmettre à ses ayants droit la propriété de la maison, quand même la mort l'aura surpris avant qu'il ait achevé le paiement des annuités d'acquisition (art. 7). En vue de cette même éventualité d'acquisition des habitations à bon marché sont créées certaines exemptions fiscales touchant les droits de mutation, ou des facilités de paiement (art. 10). En vue des dangers que peut faire courir à l'habitation à bon marché le partage provoqué par la mort de l'ouvrier qui s'en est rendu propriétaire, la loi bouleverse nos traditions juridiques en matière de partage ; c'est le groupe d'innovations qui fait l'objet de ce travail (art. 8).

Enfin le législateur de 1894 a gratifié de l'exemption d'impôts fonciers et de l'impôt des portes et fenêtres les habitations à bon marché, et cela pendant cinq ans à partir de leur construction (art. 9).

En somme, nous serions porté à donner cette idée d'ensemble de la loi du 30 novembre 1894 ; elle a voulu principalement faire surgir du sol ce type de maison salubre et à bon marché qu'elle a envisagé et dont nous établirons soigneusement la notion plus loin. Accessoirement elle s'est préoccupée d'aider le travailleur à s'acheminer à la propriété de cette maison, puis à la trans-

que c'est l'Etat qui, par son intermédiaire, prête pour la construction des maisons à bon marché. Nous voyons ici s'introduire un système qui sera repris plus tard par les lois du 12 avril 1906 et du 10 avril 1908, le système « des Sociétés tampons, intermédiaires entre l'Etat et les emprunteurs, qui seront garantes vis-à-vis l'Etat de tous les prêts, qui auront à prendre leurs précautions pour que ces prêts ne soient consentis qu'à des gens économes, probes, rangés, capables de les rembourser » (Ribot, *La petite propriété française et la loi du 10 avril 1908, Réforme sociale*, 1909, t. I, p. 54).

mettre en son intégrité à ses ayants droit, quand il vient à décéder.

Nous connaissons dans son ensemble la loi du 30 novembre 1894, qui constitue le cadre ou figurèrent pour la première fois dans notre législation nos innovations successorales. Il importe de déterminer immédiatement le premier bien auquel elles se sont appliquées : l'habitation à bon marché.

Parmi les conditions imposées par la loi du 30 novembre 1894 pour qu'une maison bénéficie de ses dispositions figure d'abord cette exigence que le chiffre de son « revenu net imposable à la contribution foncière » soit compris entre deux chiffres extrêmes déterminés par cette loi (art. 5). On a voulu par ce moyen réserver les faveurs de la loi aux seules habitations dont la valeur représente un capital modeste, et favoriser seulement ainsi la construction « d'immeubles réservés à la partie la moins aisée de la population ». On est arrivé ainsi, dans la loi de 1894, à ne reconnaître comme habitations à bon marché que celles dont la valeur en capital variait, suivant l'importance des villes, de 2.180 francs à 9.090 fr. Nous croyons inutile d'entrer davantage dans le détail, car la loi du 12 avril 1906 a complètement modifié cet élément de la notion d'habitation à bon marché.

Un autre élément de la notion d'habitation à bon marché a trait à la qualité des personnes qui peuvent les acheter ou les occuper à titre de locataires. Elles ne doivent être propriétaires d'aucune autre maison (art. 1^{er}, § 2, de la loi du 30 novembre 1894). On a voulu par là réserver les avantages de la loi aux personnes de condition modeste.

Un dernier élément de la notion d'habitation à bon marché, c'est le fait qu'elle réalise certaines conditions de salubrité. Le législateur de 1894, s'est borné à intro-

duire cette idée dans la définition de cette sorte d'immeubles (art. 1^{er}). Il n'a pas déterminé par le détail, ce qui caractérise l'état de salubrité. Dans l'application de la loi, l'administration des contributions directes, qui arbitra le chiffre du revenu imposable à la contribution foncière, fut appelée aussi à trancher la question de savoir si la maison était salubre. Sans chercher par quels textes lui fut attribuée cette compétence étrange, nous constatons, dans l'exposé des motifs du deuxième projet Strauss, qui devait aboutir à la loi du 12 avril 1906, que cette pratique était alors parfaitement établie (1).

Après avoir analysé la conception que s'est fait de l'habitation à bon marché le législateur de 1894, nous pouvons en donner cette définition. C'est la maison qui représente en valeur un capital variant suivant les localités de 2.180 francs à 9.090 francs et apprécié d'après le chiffre du revenu net imposable à la contribution foncière ; qui, d'autre part, ne saurait être possédée ou occupée que par des personnes n'en possédant aucune autre ; qui, enfin, réalise certaines conditions de salubrité dont l'appréciation est laissée à l'administration des contributions directes.

§ 2. — Modifications apportées à la notion d'habitation à bon marché par la loi du 12 avril 1906.

Dix ans après la mise en vigueur de la loi Siegfried, on constatait avec peine qu'elle avait provoqué la création de 104 sociétés d'habitations à bon marché seulement ; que, d'autre part, les détaxes fiscales octroyées pour ces constructions ne s'élevaient annuellement qu'à 51.824 fr. 66 ; qu'enfin les capitaux confiés à l'entreprise de construc-

(1) *J. off.*, *Doc. parl.*, Sénat, 1904, annexe 176, sous art. 5.

tion de maisons à bon marché ne s'étaient élevés qu'à 12 millions (1).

La loi de 1894 avait donc « manqué à ses promesses », puisque ces résultats ne pouvaient satisfaire qu'à une minime partie des besoins pour lesquels cette loi avait été élaborée. Le temps écoulé avait du moins fait apparaître l'excellence de son esprit. Si une refonte s'imposait, ce n'était pas pour abolir, mais bien pour accentuer ses innovations. Tel devait être le but et le motif de la loi du 12 avril 1906.

a) *Modifications apportées à la notion d'habitation
à bon marché.*

Après le deuxième projet Strauss du 21 juin 1904, et dans le même but que lui, la commission du Sénat, chargée d'examiner les diverses propositions de refonte de la loi de 1894, proposa une modification à la notion de maison à bon marché au point de vue de l'élément valeur restreinte en capital.

On sait que, dans cet ordre d'idées, la loi de 1894 avait limité le domaine des habitations à bon marché en déterminant leur valeur maximum en capital, valeur indirectement obtenue par le chiffre de leur « revenu net imposable à la contribution foncière.

Or le critère qui, d'après le projet de la commission, doit aider à déterminer la valeur de l'habitation, n'est plus la même : c'est désormais le chiffre de la « valeur locative réelle » qu'on doit consulter, c'est-à-dire celui du loyer ou, en son absence, celui du prix de revient (2).

(1) Rapport Strauss du 23 mars 1903, *J. off.*, Sénat, *doc. parl.*, 1903, annexe 81.

(2) Mais il faut rappeler ici que la règle posée par la loi du 1^{er} avril 1896 ne subsiste pas. La valeur locative des appartements d'une maison à bon marché est bien déterminé par le prix des

Cela posé, le projet de la commission du Sénat procédait de cette idée dans la modification qu'il voulait introduire à la notion de maison à bon marché : les faveurs de la loi de 1894 ont été réservées à des maisons dont la valeur est trop restreinte. Dès lors pour les maisons collectives, il arbitre à un chiffre plus élevé que ne l'avait fait la loi du 30 novembre 1894 le maximum de la valeur locative réelle de leurs logements pour qu'elles puissent rentrer dans la catégorie maisons à bon marché.

Sur le fondement de ces observations préliminaires, on comprendra le système introduit par la loi du 12 avril 1906 (art. 6). Elle fixe le maximum de revenu des appartements des maisons collectives à bon marché à 140 fr. pour les communes de moins de 1.001 habitants ; à 200 fr. pour les communes de 1.001 à 2.000 habitants ; à 225 fr. pour les communes de 2.001 à 5.000 habitants ; à 250 fr. pour les communes de 5.001 à 30.000 habitants ; à 325 fr. pour les communes de 30.001 à 200.000 habitants ; à 440 fr. pour les communes de 200.001 habitants et au-dessus ; à 550 francs pour la ville de Paris (1).

baux, mais il n'y a plus lieu d'y ajouter le montant des charges de salubrité et d'assurance contre l'incendie ou sur la vie. M. Strauss a voulu simplifier le calcul des maxima de valeur locative en présumant sans doute le chiffre de ces charges contenu dans celui du loyer (art. 5, § 5).

A un autre point de vue, signalons que le prix de revient en l'absence de baux et de documents l'établissant est établi suivant les dispositions de l'article 12, § 3, de la loi du 15 juillet 1880 (art. 5, § 5 de la loi du 12 avril 1906).

Enfin le chiffre du loyer établi par le bail ne sera pris en considération que s'il ne s'écarte pas trop de la moyenne des prix de location pratiqués dans le pays. Cela résulte d'un arrêt du Conseil d'Etat du 22 juillet 1908 (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1908, p. 294).

(1) Ces chiffres ont subi, au cours des travaux préparatoires de la loi de nombreuses modifications.

D'autre part, la loi de 1906, à la différence de celle de 1894, n'avait

En somme, il faut conclure de ces chiffres que la maison à bon marché, dans la loi du 12 avril 1906, se trouve correspondre à une valeur en capital notablement supérieure à celle de l'habitation à bon marché de 1894.

Telle est, dans la loi de 1906, l'élément valeur en capital de la notion de maison à bon marché collective.

La loi du 12 avril 1906 a maintenu d'autre part cette exigence que l'habitation à bon marché réalise certaines conditions de salubrité (art. 5 *in fine*). La compétence des comités d'habitations à bon marché est substituée à celle de l'administration des contributions directes pour vérifier l'état de salubrité des maisons pour lesquelles on réclame les faveurs de la loi de 1906 (1).

Depuis la loi du 12 avril 1906, d'autre part, il peut entrer dans la notion d'habitation à bon marché un élément facultatif. Un jardin autour de la maison ou dans la même localité pourra désormais bénéficier, des faveurs de la loi concurremment avec l'immeuble. Toutefois sa superficie est limitée à cinq ares quand il est attenant à la maison, à dix ares quand il en est séparé (art. 5, § 4).

pas imposé un chiffre fixe comme maximum de la valeur locative réelle de l'habitation à bon marché. Elle avait considéré que « les conditions économiques de deux communes de population égale sont éminemment variables ». Et elle avait institué une commission départementale dont la mission était « d'apprécier commune par commune et tous les cinq ans si les maxima fixés par la loi doivent être atteints ou s'ils doivent être abaissés », dans une proportion qui ne pouvait dépasser le quart de ces chiffres. Cette organisation compliquée fut éphémère, et dès le 13 juillet 1911 on est revenu au système du chiffre fixe imposé comme maximum de la valeur locative de l'habitation à bon marché. Ça été l'objet de l'article 3 de la^o loi de finances, qui porte cette date et a modifié les alinéas 1 et 2 de l'article 5 de la loi du 12 avril 1906.

(1) Sur les conditions d'application de cette disposition, voir le décret d'administration publique du 10 janvier 1907 (*Lois nouvelles*, 1907, III, p. 128).

La loi du 12 avril 1906 n'a pas renouvelé cette exigence que le locataire de l'habitation à bon marché ne soit propriétaire d'aucune maison. La pratique de la loi de 1894 avait montré que cette condition était impossible à vérifier. Puis on a observé que la possession d'une maison n'est pas toujours le signe de l'aisance.

En somme, la notion d'habitation à bon marché collective a subi, du fait de la loi du 12 avril 1906, une évolution dont nous croyons pouvoir définir ainsi l'aboutissement. Désormais rentrera dans cette catégorie d'immeubles toute maison dont chaque appartement distinct n'a pas un chiffre de valeur locative réelle supérieur à des maxima qui varient de 140 à 550 francs, suivant l'importance des localités ; qui, d'autre part, réalise certaines conditions de salubrité laissées à l'appréciation des comités des habitations à bon marché ; qui enfin peut faire bloc au point de vue des faveurs de la loi avec un jardin de 5 à 10 ares. Le fait que ses locataires possèdent ailleurs une maison reste d'ailleurs indifférent.

Nous venons de donner la définition de l'habitation à bon marché collective. Il nous est facile maintenant de déterminer la notion d'habitation à bon marché individuelle qui seule nous intéresse, car c'est à cette catégorie d'immeubles seulement que s'appliquent les innovations en matière successorale qui ont motivé ce travail. L'habitation à bon marché individuelle est la maison dont la valeur locative réelle ne dépasse pas de plus d'un cinquième celle des appartements des habitations à bon marché collectives situées dans la même commune. A tous autres points de vue, elle doit remplir les conditions exigées de ces dernières (art. 5, § 4). On s'explique aisément que la valeur locative de l'habitation à bon marché individuelle puisse être plus élevée que celle des appartements de l'habitation collective. Un appartement

aménagé dans une maison individuelle pour une famille ouvrière exige un capital et comporte un loyer plus considérable que le même appartement aménagé dans une maison collective. Pour apporter le même encouragement aux deux modes de construction, il fallait donc qu'on accordât les faveurs de la loi de 1906 à des maisons individuelles représentant un capital proportionnellement plus élevé que les maisons collectives.

b) *Questions complémentaires sur la notion d'habitation à bon marché.*

I. — Un point de détail, touchant la notion d'habitation à bon marché, fut élucidé par la loi du 12 avril 1906. Le fait qu'une maison n'est pas exclusivement affectée à l'habitation et comprend certains locaux aménagés pour le commerce, exclut-il l'immeuble de la classe des habitations à bon marché ? Il faut répondre négativement en se fondant sur l'article 5 § 3 de la loi aux termes duquel « le bénéfice de la loi est acquis par cela seul que la destination *principale* de l'immeuble est d'être affecté à des habitations à bon marché ».

Le type de l'habitation à bon marché ainsi défini peut-il se trouver réalisé par des immeubles bâtis avant les lois de 1894 et 1906 ? Des doutes s'étaient élevés après la loi du 30 novembre 1894 touchant l'effet rétroactif de la partie de cette loi modifiant nos règles classiques du partage. En 1896 fut porté devant le Parlement un projet de loi tendant à préciser la notion de maison à bon marché dans un de ses éléments, celui de valeur en capital. A la fin de la discussion devant le Sénat, le rapporteur, M. Diancourt, eut l'heureuse initiative, puisqu'on en était à déterminer exactement la classe des maisons à bon marché, de faire trancher par un texte de loi la question de rétroactivité plus haut posée. C'est ainsi qu'il y a dans

l'article 3 de la loi du 1^{er} avril 1896 la solution bien nette de cette question : les innovations de la loi du 30 novembre 1894 régissent-elles les maisons bâties avant cette loi ? Ce texte dispose : « Les dispositions de l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894 sont applicables à toute maison, quelle que soit la date de sa construction, dont le revenu net imposable à la contribution foncière n'excède pas les limites fixées par l'article 5 de ladite loi (1). » D'autre part, quand en 1906 on abrogea les lois du 30 novembre 1894 et du 31 mars 1896, on sembla craindre que ce point acquis par la discussion de cette loi éphémère du 31 mars 1896 ne fût plus assez fondé dans les textes. Et c'est ainsi qu'on ajouta à l'article 8 un dernier paragraphe ainsi conçu et qui constitue la solution définitive de notre question : « Les dispositions du présent article sont applicables à toute maison, quelle que soit la date de sa construction, dont la valeur locative n'excédera pas les limites fixées par l'article 5. »

Cette partie du domaine d'application de la loi du 12 avril 1906 ne fait nullement échec au principe de la non-rétroactivité des lois. Il y aurait rétroactivité si on avait fait régir par les dispositions successorales de cette loi des successions ouvertes avant sa promulgation. Il est bien indifférent en effet, au point de vue du principe de non-rétroactivité, que les biens régis par la loi soient entrés dans le patrimoine, qui vient à tomber sous le coup de ses dispositions, avant ou après sa promulgation. Elle ne s'applique à eux qu'à l'occasion d'une transmission par décès. Or les seules transmissions par décès postérieures à la loi motivent l'application de ses dispositions successorales. Cela suffit pour que notre principe

(1) Discussion de la loi du 1^{er} avril 1896 au Sénat, *J. off.*, *Débats*, 1896, p. 298.

reste intact. Telle est d'ailleurs l'opinion de M. Challamel (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1895, p. 241).

II. Dans l'esprit des promoteurs du mouvement qui a abouti à la multiplication des habitations à bon marché, la préoccupation est certainement « que les groupes de maisons ainsi construites *conservernt* leurs caractères de demeures salubres et saines, retenant leurs locataires et futurs propriétaires par l'attrait de logements agréables et éloignés de tout voisinage dangereux comme les débits de boissons et les maisons mal famées » (1). Or il faut prévoir le moment où toutes les habitations à bon marché individuelles d'un groupement seront devenues la propriété des ouvriers qui les occupent. Ceux-ci pourront alors librement y installer des débits de boissons, ou diviser leurs maisons en plusieurs appartements, ou entreprendre des exhaussements, etc... Tout cela contribuera à faire disparaître les avantages que possédaient primitivement les habitations du groupe au point de vue hygiénique. Comment prévenir ces atteintes éventuelles à la destination primitive des immeubles ? Des clauses particulières insérées dans l'acte de vente peuvent réaliser ce résultat non seulement à l'encontre de l'acquéreur signataire du contrat, mais encore de tous les ayants droit entre les mains desquels l'immeuble passera par la suite. Nous nous proposons d'établir le bien fondé de cette assertion.

Disons tout de suite qu'avec M. Passez (*loc. cit.*) nous établirons la licéité de ces clauses comme aussi la pérennité de leurs effets en montrant qu'elles sont purement et

(1) Ernest Passez, De la valeur juridique de certaines limitations de jouissance. *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1898, p. 176.

simplement constitutives de servitudes. Une servitude est une limitation apportée au libre exercice du droit de propriété portant sur un fonds pour l'usage, l'utilité ou l'agrément d'un autre fonds (arg. art. 637, C. civ.). Or ces éléments essentiels de la notion de servitude existent parfaitement dans l'hypothèse de la maison à bon marché individuelle aliénée par son constructeur avec les réserves que nous avons signalées ci-dessus. Il y a d'abord un fonds pour l'avantage duquel sont imposées des limitations à l'exercice du droit de propriété de l'acquéreur d'une maison à bon marché individuelle. C'est la masse des autres maisons à bon marché individuelles qui demeurent aux alentours la propriété du constructeur. N'est-ce pas l'intérêt évident de l'agglomération qu'aucune des habitations individuelles ne soit surélevée d'un ou de plusieurs étages, de façon à réaliser précisément ce type de maisons collectives qu'on cherche à bannir des « cités » de maisons individuelles ? On pourrait en dire autant de la défense d'ouvrir des cabarets ou des industries plus immorales dans l'intérieur de la « cité ». M. Passez rappelle à ce sujet l'opinion de Demolombe (t. XII, n° 685) qui considère comme établissant une servitude « la clause par laquelle le propriétaire d'une maison aurait le droit d'empêcher le maître d'un terrain voisin d'y élever un bâtiment à usage de cabaret, d'y ouvrir une auberge ou d'y exercer telle industrie bruyante ou incommode... »

En somme l'usage, l'utilité, l'agrément de toutes les maisons demeurant dans la cité la propriété du constructeur demandent que l'acquéreur de l'une de ces maisons n'exhausse pas celle-ci d'un ou deux étages, qu'il ne monte pas un débit de boissons ou une industrie immorale. L'acte de vente qui a stipulé ces restrictions à l'exercice du droit de propriété de l'acquéreur de

la maison a donc valablement constitué une servitude à la charge du fonds aliéné et au profit de toutes les autres maisons du même groupe. — Et quand le constructeur aura aliéné toutes les maisons à bon marché individuelles de la « cité », le même raisonnement conservera sa valeur. Le fonds dominant, pour l'usage, l'utilité, l'agrément duquel quelques limitations de jouissance ont été imposées à l'acquéreur d'une maison individuelle, ce sera la masse de toutes les autres habitations passées à des propriétaires divers. Pour cette masse d'immeubles continue à exister un intérêt hygiénique à ce qu'aucune habitation ne soit surélevée, à ce qu'aucune d'elles ne donne abri à une industrie malfaisante. Ces limitations apportées au droit de propriété portant sur l'une quelconque des maisons du groupe constituent donc toujours des servitudes. (Il est désirable toutefois, nous semble-t-il, que le constructeur conserve dans chaque cité la propriété d'une maison : il peut ainsi continuer à user de droits attachés au fonds dominant en imposant à tous les autres propriétaires l'observation des servitudes que nous avons énumérées. S'il aliène toutes les maisons du groupe, il suffit de la collusion des divers propriétaires pour que ces servitudes disparaissent d'un commun accord et avec elles les garanties d'hygiène et de moralité qu'elles assuraient.) (1)

(1) Il est aisé de prohiber l'exploitation des industries insalubres et de défendre aussi tout exhaussement tant que le constructeur n'a pas encore aliéné la maison et que l'ouvrier est son locataire. Il suffit d'une clause insérée dans le bail. Ici se pose la question de savoir si ces clauses, inspirées par des préoccupations d'utilité sociale et de moralité, ne devraient pas être imposées par un texte de loi à toutes les sociétés de construction, à tous les constructeurs qui usent des faveurs accordées par les lois d'habitation à bon marché. C'est un souhait qu'exprimait M. Bourcart au moment où il était question de refondre la loi de 1894 (*Bull. Soc. franç. hab. à bon*

Généralement l'habitation à bon marché individuelle ne fera l'objet des modes de dévolution héréditaire étudiés dans ce travail, que sous la réserve de ces limitations apportées au libre exercice de leur droit de propriété par les attributaires successifs de la maison. C'est une conséquence nécessaire des préoccupations hygiéniques qui ont présidé à l'élaboration des lois du 30 novembre 1894 et du 12 avril 1906. On perçoit dès lors le motif qui nous a amenés à envisager ces clauses particulières des actes de vente des maisons individuelles : lorsque surviendra une transmission à cause de mort de l'habitation à bon marché individuelle, l'héritier ne recevra généralement qu'une propriété légèrement démembrée par les restrictions que nous avons envisagées. C'est le propre des servitudes, en effet, d'être douées de pérennité : *prædiis inherent*.

marché, 1905, p. 519). Et il s'appuyait sur les législations étrangères qui nous ont précédé dans cette voie : loi anglaise du 9 août 1899, article 3 ; loi autrichienne du 8 juillet 1902, article 3 *in fine* ; loi italienne du 31 mai 1903, article 11. La disposition législative préconisée par M. Bourcart n'a pas été introduite dans notre loi du 12 avril 1906. C'est regrettable, car elle aurait constitué une garantie légale de moralité dans le régime juridique des habitations à bon marché. La sollicitude des comités de patronage, des sociétés de construction, des constructeurs quelconques suppléera-t-elle à cette lacune de la loi ? Nous le croyons. C'est précisément pour cela que nous donnons un certain développement dans notre texte à l'étude des clauses des baux et des contrats de vente qui doivent conserver à la maison à bon marché individuelle tous ses caractères distinctifs, non seulement quand elle appartient encore au constructeur, mais aussi quand elle est devenue la propriété de l'ouvrier.

SECTION II. — La petite propriété rurale de moins d'un hectare assujettie au mode de partage de l'habitation à bon marché individuelle.

§ 1. — Idée générale de la loi du 10 avril 1908.

La pratique que l'on fit de la loi de 1894 pendant une douzaine d'années amena à cette constatation que les ouvriers agricoles n'avaient pas le moyen de prétendre à ses faveurs (1). Quelque chose devait dès lors être tenté pour eux afin que le législateur ne fût pas suspect de partialité pour les travailleurs de l'industrie. « Doit-on se résigner, disait M. Ribot en tête de l'exposé des motifs de la loi du 10 avril 1908, à laisser dans leur misère tous ces ouvriers honnêtes, laborieux, ayant l'amour de la terre, prêts à faire les plus grands sacrifices pour en conquérir une parcelle et y élever une maison. » Dans le même sens le rapporteur du projet Ribot à la Chambre disait : « ... Parmi ceux du moins qui travaillent dans les exploitations rurales de tout ordre, il en est qui, sans pouvoir songer à posséder immédiatement une maison, auraient un grand intérêt matériel et moral à posséder d'abord tout au moins le petit champ ou le jardin qu'ils

(1) M. Ribot expliquait cela ainsi : « C'est seulement à une élite d'employés et d'ouvriers que les sociétés de construction et de crédit peuvent, dans l'état présent, venir en aide. Le coût des maisons construites par ces sociétés ne les met pas à la portée des ouvriers dont le salaire est peu élevé, et en particulier de la grande masse des ouvriers agricoles. Le simple loyer d'une de ces maisons dépasse leurs moyens. A plus forte raison ne peut-il pas être question de leur demander de payer des annuités d'amortissement et une prime d'assurance pour devenir propriétaires » (Exposé des motifs de la proposition Ribot, devenue par la suite la loi du 10 avril 1908, *J. off.*, Chambre, annexe 1907, 3, p. 135).

cultivent eux-mêmes avec leur famille (1). » Voilà comment il s'est trouvé que, dans cette œuvre de l'acheminement de l'ouvrier à la propriété, c'est une maison qu'on voulut faire acquérir à l'ouvrier de l'industrie, et c'est un coin de terre qu'on voulut faire acquérir à l'ouvrier agricole. Et c'est ainsi que se trouva posé devant le Parlement, vers 1908, « le problème de la très petite propriété rurale ».

Toute l'économie de la loi du 12 avril 1906 est applicable, aux termes de celle du 10 avril 1908 (loi Ribot), à certains jardins ou champs n'excédant pas un hectare. D'où la situation juridique particulière faite à divers points de vue (au point de vue successoral entre autres), aux habitations à bon marché est étendue à cette petite propriété rurale. Telle est l'innovation réalisée par la loi de 1908 et qui ressort de son article 1^{er}, § 1 (2). Cette définition de la loi se retrouve sous une forme bien moins didactique dans une étude qui a pour auteur le promoteur même de la loi, M. Ribot. « Il faut, dit-il, que les petits champs ne soient pas dévorés par les frais de justice en cas de mort du père de famille ; il faut que les établissements publics, qui sont autorisés à prêter pour la construction de maisons à bon marché, soient autorisés à prêter dans les mêmes conditions pour l'acquisition du petit champ (3). » On ne saurait mieux faire ressortir les

(1) Rapport Buisson à la Chambre, *J. off.*, *Documents*, 1907, annexe 1034.

(2) En dépit de la rédaction trop simple du § 1 de cet article 1, l'application de la loi du 12 avril 1906 aux terrains de moins d'un hectare est subordonnée aux conditions énumérées dans le deuxième paragraphe du même article. C'est ce que M. Strauss a déclaré dans son rapport au Sénat (*J. off.*, 1908, Sénat, *doc. parl.* de mars, p. 16).

(3) *Réforme sociale*, *loc. cit.*, 1909, p. 51. Comme les lois de 1894 et 1906 (et à la différence, comme nous le verrons, de la loi sur le bien de famille du 12 juillet 1908), la loi du 10 avril 1908 tend prin-

deux idées qui forment le fond de la loi du 10 avril 1908 comme elles avaient déjà *mutatis mutandis* formé le fond de la loi du 12 avril 1906 et de celle du 30 novembre 1894 : favoriser l'acquisition d'une petite propriété rurale ne dépassant pas un hectare (1), en assurer la conservation en dépit des dangers du partage.

cipalement à favoriser l'acquisition de la petite propriété rurale qu'elle vise : c'est accessoirement seulement qu'elle répond à une idée de *conservation* de ce petit bien par les dispositions successorales qu'elle tire de la loi du 12 avril 1906 pour les lui appliquer. Cela posé, il est intéressant de montrer ici à quel nombre de personnes cette loi de 1908 est susceptible de bénéficier. Rapportant une statistique qui a porté sur l'année 1902, M. Ribot dit (*Réforme sociale, ibid.*) : « Parmi les fermiers nous voyons que 475.000 ont une petite propriété à eux, mais 885.000 rien du tout. Parmi les métayers, 423.000 sont propriétaires et 220.000 non propriétaires. Pour les journaliers, 588.000 sont propriétaires d'un lopin de terre et 621.000 n'ont rien. » Nous n'avons pas cru devoir rechercher sur ce point des données de statistiques plus récentes parce que nous avons voulu montrer l'intérêt de la loi au moment de sa préparation.

(1) Ce point, qui est en dehors du cadre de notre travail et fait l'objet des articles 2 à 12 de la loi, mérite cependant une analyse sommaire. Une somme de 100 millions fournie par la Caisse nationale des retraites, c'est-à-dire au fond par l'Etat, sera affectée à des prêts aux particuliers. Mais l'Etat reprend pour cette spéculation le système des sociétés-tampons déjà mis en lumière dans notre étude des lois de 1894 et de 1906. Dans leurs régions respectives (dont la circonscription est à déterminer) des sociétés devront se constituer et commencer par donner cette preuve de viabilité : réunion d'un capital de 200.000 francs. C'est alors que l'Etat leur consentira sur les fonds plus haut désignés un prêt de 500.000 francs au maximum pour chacune d'elles.

La loi du 10 avril 1908 subordonne le prêt par les sociétés régionales de crédit immobilier pour l'acquisition de la petite propriété foncière de moins d'un hectare à l'obtention par l'emprunteur d'un certificat administratif. Ce certificat établit que les circonstances prévues par la loi de 1908 pour motiver le bénéfice de ses dispositions sont réalisées : l'ouvrier qui sollicite le prêt habite un logement dont la valeur locative ne dépasse pas le chiffre imposé ; la terre qu'il se propose d'acheter n'a pas plus d'un hectare ; elle ne coûtera pas plus de 1.200 francs ; l'emprunteur promet de cultiver par lui ou par les siens (art. 3, § 4).

§ 2. — Détermination de la petite propriété régie
par la loi du 10 avril 1908.

Quelle est la petite propriété rurale soumise par la loi du 10 avril 1908 au régime de l'habitation à bon marché ?

Dans la notion de cette catégorie spéciale d'immeubles rentre d'abord la considération des personnes qui peuvent les posséder. On a voulu réserver les faveurs des lois de 1906 et de 1908 aux plus humbles parmi les travailleurs agricoles. D'où la petite propriété rurale régie par la loi Ribot ne saurait appartenir qu'à une personne habitant un logement dont la valeur locative n'excède pas, au moment de l'acquisition, les deux tiers du chiffre fixé pour la commune par la commission départementale de la loi du 12 avril 1906 (art. 1, § 3).

La loi de budget du 8 avril 1910, art. 116 (S. 1910, V, p. 1181) est venue changer cette disposition. Les bénéficiaires de la loi du 10 avril 1908 ne devront plus habiter un logement dont le loyer n'excède pas les deux tiers du chiffre fixé pour la commune par la commission de la loi du 12 avril 1906, mais un logement dont la valeur locative réelle n'excède pas « *le chiffre* fixé pour la commune par l'article 5 de la loi du 12 avril 1906 ». Cette modification tendait à donner satisfaction à un vœu du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché. Celui-ci voulait « voir prendre pour critérium de l'application de la loi du 10 avril 1908 non plus les deux tiers, mais l'intégralité de la valeur locative d'habitation » telle qu'elle est déterminée par la loi du 12 avril 1906 (1).

(1) A titre de commentaire de ce premier point acquis dans la détermination des personnes appelées au bénéfice de la loi de 1908, il est à remarquer que la condition ainsi déterminée ne s'impose

Le terrain auquel s'applique la loi du 10 avril 1908 ne doit pas avoir coûté plus de 1.200 francs d'acquisition (art. 1^{er}-2^o). « Ce chiffre, explique le rapporteur, permettra de ne pas trop restreindre l'étendue des jardins situés dans le voisinage immédiat des villes. »

D'autre part, la superficie de la propriété appelée à bénéficier du régime de l'habitation à bon marché ne saurait dépasser un hectare (art. 1^{er}, § 1). On s'explique pareil maximum puisque le but de la loi était de favoriser la petite propriété seulement. Et il était logique d'autre part que ce terrain l'emportât en superficie sur le jardin de 10 à 20 ares de la loi du 12 avril 1906 : « Un jardin de six ares suffisant pour un ouvrier de l'industrie ne suffit pas à un ouvrier agricole qui a plus de loisirs » (1).

qu'à un moment précis. C'est quand l'ouvrier agricole achète son terrain. « C'est à ce moment seulement, a précisé le rapporteur de la commission de la Chambre, M. Buisson, qu'il doit justifier d'une situation pécuniaire qui lui mérite les dispositions de faveur prévues par la loi. Ces dispositions lui demeurent acquises même si plus tard sa situation s'améliore et lui permet une habitation plus spacieuse. » On conçoit en effet qu'une fois l'entreprise commencée d'acheminer l'ouvrier agricole à la propriété d'un coin de terre par le moyen d'annuités restreintes et à long terme, le seul fait d'une légère amélioration de sa condition ne suffise pas à la mettre en échec.

(1) Ce maximum de superficie restreint de beaucoup l'importance économique et politique de la loi du 12 avril 1908. « Cette loi, en dépit de son titre, ne favorise pas du tout la constitution de la petite propriété rurale proprement dite » (Chausse, *La petite propriété rurale et le crédit agricole*, *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1909, p. 316). Cette dernière n'est-elle pas celle qui « exclusivement cultivée par le propriétaire et ses enfants, donne des revenus suffisants pour assurer la subsistance de la famille et lui assurer une indépendance à peu près complète » (Chausse, *ut supra*, p. 314). Or, tel n'est pas le cas du champ de un hectare dont le propriétaire est obligé pour vivre de travailler au dehors et ne peut opposer une vive résistance aux chimères collectivistes parce qu'il est salarié avant tout. Il reste en somme, à cause de

La faculté pour l'ouvrier agricole d'user des faveurs de la loi du 10 avril 1908, quand il veut acquérir une parcelle de terre, est subordonnée à cette autre condition : « qu'il s'engage, vis-à-vis de la société qui lui aura consenti un prêt hypothécaire, ... à cultiver lui-même ce terrain ou à le faire cultiver par les membres de sa famille » (art. 1^{er}, § 5). Le législateur a voulu par là, comme l'expliquait le rapporteur de la commission à la Chambre, prévenir un abus : « l'acquisition qui serait faite par un spéculateur de terrains, désireux de se procurer les conditions exceptionnelles de la loi » (1).

cette limitation de superficie, que la loi du 10 avril 1908 ne peut avoir que ce résultat assez restreint au regard de son titre : favoriser l'œuvre des jardins ouvriers. C'est l'opinion de M. Chausse dans l'étude précitée. Mais il est juste d'observer ici que, ce que cette loi n'a pas fait en faveur de la propriété qui se suffit à elle-même, la loi du 12 juillet 1909 est venue le réaliser partiellement. Nous employons ce mot parce que la caractéristique de cette loi a été d'assurer la conservation des exploitations rurales de moins de 8.000 francs. Mais elle n'a rien fait pour en favoriser la constitution, par exemple par des avances de capitaux. La comparaison de nos deux lois de 1908 et de 1909 à ce point de vue provoque précisément les critiques de M. Chausse. Cette lacune de la loi du 12 juillet 1909 a d'ailleurs été comblée dès le 19 mars 1910. A cette date est intervenue une loi aux termes de laquelle « les sociétés de crédit agricole peuvent consentir des prêts individuels à long terme destinés à faciliter l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution des petites exploitations rurales » (art. 1^{er}).

(1) Sur la question de savoir si les faveurs de la loi du 10 avril 1908 sont réservées aux terrains affectés à un genre particulier de culture, le rapport Buisson à la Chambre est très explicite. La nature des produits récoltés sur le terrain qui fait l'objet de cette loi est indifférente au législateur. Il entend favoriser l'acquisition d'un coin de terre par les ouvriers agricoles qui n'en possèdent pas, quelle que soit la culture à laquelle ces derniers prétendent l'affecter. C'est un point qui résulte des explications données par M. Buisson dans son rapport déposé le 7 juin 1907 à la Chambre (*J. off.*, 1907, *Doc. parl.* de juillet, p. 502).

Après avoir mis en lumière successivement les conditions diverses grâce auxquelles les champs de moins d'un hectare peuvent bénéficier du régime de la loi du 12 avril 1906, nous pouvons donner une définition de la propriété rurale soumise au même régime juridique que la maison à bon marché. C'est la propriété non bâtie qui, achetée à l'aide d'un prêt organisé par la loi du 10 avril 1908, n'a pas coûté plus de 1.200 francs d'acquisition ; qui ne dépasse pas un hectare en superficie ; qui a été acquise par une personne dont la condition modeste est établie par le chiffre restreint de la valeur locative réelle de son logement ; qui est enfin exploitée exclusivement par l'acquéreur ou sa famille.

SECTION III. — Le bien de famille assujetti à un mode de partage analogue à celui de l'habitation à bon marché individuelle.

§ 1. — Idée générale de la loi du 12 juillet 1909.

Parmi les immeubles sur lesquels portent les dispositions successorales qui font l'objet de notre travail, figure en dernier lieu ce qu'on appelle le « bien de famille ». C'est la loi du 12 juillet 1909 qui a introduit cette catégorie de biens dans nos institutions. C'est dans ses dispositions qu'il faut en chercher la définition. Aussi, avant d'entreprendre cette tâche, nous croyons devoir présenter dans ses grandes lignes l'économie de cette loi : elle est le cadre dans lequel se placent un certain nombre des innovations que nous étudierons (1).

(1) Certains éclaircissements sur le vote de la loi du 12 juillet 1909 ne seront pas superflus pour établir quels furent ses auteurs véritables. Après les projets Leveillé (16 juin 1894), Hub-

Ses premiers articles déterminent une certaine masse de biens meubles et immeubles qui constituent le « bien de famille ». Ce n'est au fond que ce petit patrimoine indispensable pour toute exploitation agricole, industrielle ou commerciale : la maison avec des terres ou la maison seule. Et notre loi désigne tout un ensemble de conditions nécessaires pour que ce petit patrimoine puisse bénéficier des avantages créés pour lui. Ces avantages constituent le régime propre du bien de famille et leur énumération forme la deuxième partie de la loi (art. 10 et suiv.) comme la détermination du bien en avait formé la première partie (art. 1 à 10). Ce sont : l'insaisissabilité (art. 10), puis un régime d'aliénation volontaire subordonné au consentement de toute la famille (art. 11) ; un système de reconstitution du bien quand il a péri par cas fortuit ou quand il a fait l'objet d'aliénation pour cause d'utilité publique (art. 12 et 14) ; un mode de transmission intégrale du bien quand survient la mort de son propriétaire (art. 19).

Nous connaissons dans ses grands traits la loi du 12 juillet 1909. Plus claire nous apparaîtra dès lors l'analyse de la notion du bien de famille, nouvelle dans notre droit.

bard (19 juin 1894), Lemire (18 juillet 1894), Vacher (21 novembre 1898), Morillot (8 juillet 1898), Martin et Lebaudy (28 juin 1898), le gouvernement élabora lui-même une proposition de loi. Celle-ci présente cet intérêt particulier qu'elle préconisait une organisation approuvée à la fois par les Cours d'appel de France et par le Conseil d'Etat. Le dépôt eut lieu à la Chambre au nom de M. Ruau, ministre de l'agriculture, le 31 janvier 1905. En dépit d'un vote de la Chambre intervenu sur un texte différent (séance du 13 avril 1906, *J. off.*, Chambre, *Débats*, 1906, p. 1779), c'est M. Ruau qui doit être considéré comme l'auteur principal de la loi sur le bien de famille.

§ 2. — Analyse de la notion de bien de famille.

Une première question se pose dans la détermination de la notion de bien de famille : parmi les éléments multiples d'un patrimoine, lesquels seront soumis au régime de ce bien ? de quelles espèces de valeurs sera formée la masse dite bien de famille ? Cette masse sera composée d'une maison, des immeubles par destination qu'elle renferme (1), de terres, et des cheptels existant sur l'exploitation. Telle est la nature des éléments divers que peut renfermer cette institution dite bien de famille et soumise en son ensemble à un mode de partage particulier que nous nous proposons d'étudier par après. Ce premier point acquis de la notion du bien de famille a pour base l'article 2 de la loi du 12 juillet 1909 (2)

(1) La question de savoir dans quelle mesure les meubles que renferme la maison sont compris dans la masse dite bien de famille au point de vue insaisissabilité tout au moins, est résolue par les travaux préparatoires. Le droit commun continue à régir la saisie de ces meubles (592, C. proc. civ., 469, C. com.). Le texte voté par la Chambre avait institué pour ces meubles une insaisissabilité jusqu'à concurrence d'une valeur de 2.000 francs. Le Sénat n'a pas introduit cette disposition dans le projet Ruau qu'il s'était approprié, et cela s'explique. Sur l'avis du Conseil d'Etat il a considéré qu'il n'était pas possible d'introduire dans une loi organisant un régime de faveur pour des immeubles spéciaux une dérogation aux règles de la saisie-exécution et de la faillite » (Rapport Guillier au Sénat, *J. off.*, 1908, *Doc. parl.* de décembre, p. 42, annexe 272).

Mais si les meubles sont hors la loi du 12 juillet 1909 au point de vue de la saisie, le sont-ils aussi au point de vue du régime successoral institué pour le bien de famille ? Il nous semble que la loi du 12 juillet 1909 « instituant un régime de faveur pour des immeubles spéciaux », ses dispositions, y compris celles touchant le régime successoral, ne sauraient régir que des immeubles. Le partage des meubles que renferme l'exploitation dite « bien de famille », continue donc à notre sens à être organisé suivant le droit commun. Et d'ailleurs leur partage n'offre pas des inconvénients semblables à celui des immeubles.

(2) Les faveurs dont bénéficie le bien de famille permettent

Un autre élément essentiel de la notion de bien de famille c'est le maximum de la valeur de ce bien : il est fixé à huit mille francs (art. 2). La commission de l'agriculture de la Chambre a considéré d'abord, pour s'arrêter à ce chiffre, que « dans la plupart des villes il permet l'acquisition d'une maison avec une petite cour, et dans les campagnes celle d'un ou de plusieurs hectares de terres. Ce chiffre paraît considérable dans les communes rurales, mais il est plutôt faible dans les villes manufacturières. Il a paru préférable de s'en tenir à un chiffre unique... » D'autre part, dans l'esprit du législateur, la loi sur le bien de famille doit ajouter quelque chose au régime préexistant des habitations à bon marché : ainsi la prohibition d'aliéner, d'hypothéquer qui n'existe pas dans les lois de 1894 et de 1906. Si donc les lois sur l'habitation à bon marché et sur le bien de famille « doivent se compléter l'une par l'autre, force est que ce soit le même bien auquel elles s'appliquent, l'une pour le faire naître, l'autre pour le faire vivre. Avec ce chiffre de 8.000 francs, la concordance existera dans toutes les hypothèses, sauf à Paris (1). »

de prévoir le cas où des individus, possédant des terres sans maisons, prétendent à ces avantages. L'esprit de la loi implique qu'ils devront leur être refusés. M. Guillier, dans son rapport au Sénat (*J. off.*, *loc. cit.*, p. 14), s'explique en envisageant la loi en son ensemble : « Destinée à assurer l'inviolabilité du foyer, elle ne peut jouer que lorsque ce foyer est lui-même constitué, et on ne peut pas considérer qu'il existe quand on est en présence d'une simple terre plus ou moins étendue. »

(1) Exposé des motifs du projet Ruau, *J. off.*, Chambre, documents, 1905, annexe 2214. Une hypothèse particulière se rattachant à cet élément de la notion de bien de famille : valeur maximum, est prévue par le législateur. Un bien valant moins de 8.000 francs lors de sa constitution en bien de famille, se trouve ultérieurement accru par des acquisitions. Celles-ci peuvent être soumises comme la masse primitive au régime du bien de famille. C'est à la condition qu'on

Une éventualité a été prévue par notre texte (art. 4, § 4), Alors qu'un bien se trouve soumis au régime institué par notre loi, sa valeur en capital vient à atteindre un chiffre bien supérieur à 8.000 francs uniquement par le fait de plus-values dues à des événements fortuits.

Le projet du gouvernement déposé par M. Ruau, et qui servit de base sinon à la discussion de la Chambre, du moins à celle du Sénat, envisageait en pareil cas « un point dans cette progression où le bien cesse d'être ce minimum irréductible mesuré par la loi aux besoins de la famille et où par conséquent s'efface la protection légale puisqu'elle n'est pas justifiée ». Ce chiffre, passé lequel toute augmentation de valeur échappait à la protection de la loi du 12 juillet 1909, était celui de 12.000 fr. En considération des complications que l'application de ce système devait entraîner dans la pratique, la commission du Sénat le condamna : le régime du bien de famille demeure intact quand l'augmentation de valeur ne résulte pas de nouvelles acquisitions, et cela sans limitation de chiffres. Cette augmentation a sa cause alors soit dans des événements fortuits soit dans des améliorations. On a observé justement : « Les plus-values naturelles ou accidentelles sont de durée très variable... Faudrait-il, quand la hausse se produira, fractionner l'immeuble, diminuer progressivement la partie restée insaisissable pour l'augmenter ensuite proportionnellement le jour où la dépréciation se produira (1) ? »

Nous ne considérons pas comme superflus ces développements sur les différentes hypothèses d'augmentation

remplira à leur endroit les mêmes formalités qu'à l'endroit de la masse primitive lors de la constitution (art. 4, § 3, loi du 12 juillet 1909).

(1) Rapport Guillier au Sénat, *J. off.*, *loc. cit.*, p. 15.

de valeur du bien de famille. Au moment d'un partage s'impose l'opération préliminaire qui consiste à scinder dans un patrimoine ce qui fait partie du bien de famille pour lui appliquer notre mode de transfert particulier. Alors les dispositions de l'article 4, § 3 et 4 trouveront une application opportune.

Certaines conditions relatives à la situation juridique des biens, objet de constitution, font partie intégrante de la notion de bien de famille. Il faut que ces biens soient affranchis de toute indivision (art. 4, § 1). N'y aurait-il pas, dans la constitution en bien de famille d'immeubles objet d'indivision, une convention entre co-héritiers qui ferait échec aux dispositions d'ordre public de l'article 815 du Code civil ? — Il faut que les immeubles objet de constitution en bien de famille ne fassent pas partie d'un patrimoine ayant déjà fourni les éléments d'une constitution antérieure (art. 5, § 1). Disposition qui « défend le cumul et tend à prévenir la fraude et la spéculation ». — La constitution d'un bien de famille ne saurait enfin porter sur des immeubles grevés d'hypothèques *conventionnelles* ou de privilèges, soit que leur inscription ait été faite antérieurement, soit qu'elle ait été faite pendant les deux mois d'affichage de l'acte de constitution (art. 5, § 1). « Cette solution, explique M. Ruau dans l'exposé des motifs de son projet, permet seule à l'insaisissabilité d'être immédiate, complète et définitive (1). »

(1) La loi du 12 juillet 1909 a traité différemment l'hypothèse où il existe des hypothèques légales sur les immeubles constitués en bien de famille. Elles « ne font pas obstacle à la constitution et conservent leur effet ». L'exposé des motifs explique ainsi cette disposition : « Les circonstances dans lesquelles l'hypothèque légale devient utile sont relativement rares. Si un droit aussi contingent ne doit pas entraver la constitution, il n'existe d'autre part aucune raison de le supprimer. »

Dans la notion du bien de famille rentre la détermination des personnes ayant qualité pour le constituer, énumération à laquelle il faut joindre la désignation des biens que chacune de ces personnes peut respectivement constituer en bien de famille et celle aussi des personnes qui bénéficient de la constitution.

Dans la famille légitime le père a qualité pour constituer un bien de famille (art. 3, § 1). Il le peut à la fois ou séparément sur ses biens personnels, sur ceux de la communauté, et sur ceux propres à la femme (mais en ce dernier cas avec l'autorisation de celle-ci) (1).

La femme mariée peut, elle aussi, seule et sans autorisation, prendre l'initiative de la constitution de certains biens en bien de famille. Mais cette faculté ne peut s'exercer que sur les biens dont elle a l'administration (art. 3, § 2) (2).

(1) Ce pouvoir du mari sur les biens de la communauté sans distinction implique que la constitution est un acte d'administration : c'est certain. Il ne faut pas voir un échec à cette proposition dans ce fait que pour constituer en bien de famille les biens propres à sa femme, le mari a besoin de l'autorisation de cette dernière. Le législateur a cru bon d'expliquer cette dérogation à l'idée que la constitution est un acte d'administration. La nécessité de cette autorisation, dit M. Ruau dans l'exposé des motifs de son projet, semble en contradiction avec cette idée que la constitution est un acte d'administration. En voici le motif : c'est que les effets de cet acte se prolongeront peut-être au delà du mariage (art. 20 du projet : insaisissabilité subsistant après le mariage par le fait du maintien de l'indivision). A un acte qui engage son avenir d'une façon aussi absolue, la femme doit donner son approbation » (*J. off.*, Chambre, *Documents*, 1903, annexe 2214, p. 27).

(2) Ceci encore renforce l'observation de notre note précédente, à savoir que la constitution d'un bien de famille est un acte d'administration. Et cette qualification de l'acte de constitution explique la limitation de ce droit pour la femme.

M. Ruau, dans l'exposé des motifs de sa proposition, a cru devoir déterminer les biens visés par notre règle « à raison de la tendance

Les deux premiers titulaires du droit de constituer un bien de famille, le mari et la femme pendant le mariage, peuvent user de cette faculté, qu'il y ait ou non des enfants. Les paragraphes 1 et 2 de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1909, à la différence du paragraphe suivant, ne font pas mention de cette condition. Et M. Ruau, dans l'exposé des motifs de son projet, disait : « Le seul fait du mariage permet d'y prétendre » (au bénéfice de la constitution d'un bien de famille). De cette citation il résulte que la constitution d'un bien de famille bénéficiera aux époux et aux enfants quand il y en a au moment de la constitution, aux seuls époux quand il n'y a point d'enfants au moment de la constitution.

Après la dissolution du mariage par la mort ou par le

de la pratique à aggraver l'incapacité de la femme mariée ». Ces biens sont : « 1° les paraphernaux sous le régime dotal (art. 1576) ; 2° les biens dont elle a l'administration sous les régimes exclusifs de la communauté (art. 1536) ; 3° même sous la communauté légale, voire sous la communauté universelle, les immeubles qui lui ont été donnés ou légués sous cette condition. »

En somme, dans le régime de communauté pure et simple, la femme n'a rien à constituer en bien de famille ; dans le régime de séparation de biens, elle peut constituer tout son patrimoine (le maximum de 8.000 francs étant observé naturellement) ; dans le régime dotal, elle peut constituer tout ce qu'elle ne s'est pas constitué en dot. Dans les régimes qui modifient celui de communauté, celui comportant une clause d'ameublement d'un immeuble de la femme donne au mari la faculté de constituer en bien de famille, sans autorisation de sa femme, tel immeuble pour lequel il lui aurait fallu cette autorisation dans le régime de communauté pur et simple (art. 1507, C. civ., et 3, § 1, loi 12 juillet 1909 combinés). Touchant le régime de communauté universelle, le 3° de la citation plus haut est assez explicite. Enfin, dans le régime de communauté réduite aux acquêts, la constitution en bien de famille de l'un des divers éléments des trois masses appartient au mari seul. Mais ici, à la différence de ce qui se passe sous la communauté pure et simple, il aura à solliciter l'autorisation de la femme dont toute la fortune reste propre (art. 1498, § 2).

divorce, la faculté de constituer un bien de famille est ouverte au survivant ou à chacun des époux divorcés, mais dans la seule hypothèse où il existe des enfants mineurs (art. 3, § 3). Les biens objet de la constitution sont alors un élément quelconque du patrimoine du constituant. Les bénéficiaires de la constitution sont le constituant et les enfants mineurs.

Les travaux préparatoires expliquent ainsi cette disposition : « L'enfant né d'un mariage antérieur donne droit au bénéfice légal. »

Après le décès de deux conjoints, si leurs enfants sont recueillis par l'aïeul ou l'aïeule, ceux-ci ont alors qualité pour constituer un bien de famille. L'objet de la constitution est, suivant les cas, celui déterminé dans nos développements ci-dessus sur la constitution par un quelconque des époux dans les différents régimes : les biens des trois masses quand il s'agit du mari dans le régime de communauté ; les seuls biens soumis à l'administration de la femme quand celle-ci est constituante en tous régimes. Les bénéficiaires de la constitution sont, en notre hypothèse, le constituant et les petits-enfants recueillis.

Telles sont les hypothèses où les rapports de droit qui procèdent de la constitution d'un bien de famille se trouvent établis entre personnes liées par des relations de parenté légitime. Il en est où ces rapports seront établis entre personnes liées par des relations de parenté naturelle ou adoptive.

La constitution d'un bien de famille est permise aux père et mère d'enfants naturels ou adoptifs quand il n'existe pas d'enfants légitimes (art. 3, § 5). La détermination des biens qui peuvent être constitués semble bien devoir être cherchée dans nos développements ci-dessus quand il s'agit de constitution par des conjoints tous deux vivants. Le bénéfice de la constitution appartient

au constituant et à l'enfant ou aux enfants naturels ou adoptifs.

Les rapports de droit qui procèdent d'un acte de constitution de bien de famille peuvent enfin exister entre personnes que ne rapproche aucune espèce de lien de parenté. C'est ainsi que la faculté de constituer un bien de famille est ouverte à toute personne capable de disposer. Le bénéficiaire de la constitution est alors toute personne « réunissant les conditions exigées par la loi pour pouvoir elle-même constituer ». Le bien objet de l'opération est un élément quelconque du patrimoine du constituant (art. 3, dernier paragraphe).

Il est indispensable enfin, pour avoir une idée exacte de ce qu'est le bien de famille, de parcourir les formalités successives de sa constitution. L'opération dans son ensemble comporte un acte initial devant notaire, une publicité temporaire de cet acte, une espèce de consécration donnée à la constitution par le juge de paix, et enfin une publicité stable et durable portant sur tous ces actes successifs.

L'acte initial pour ériger un patrimoine à la qualité de bien de famille se passe devant notaire : ce peut être un acte *sui generis* « une déclaration », dit la loi ; ou il peut être inséré dans les actes classiques de donation ou de testament (art. 6, § 1, loi du 12 juillet 1909) et de contrat de mariage (arg. règl. d'adm. pub. du 26 mars 1910, art. 4). Ses éléments essentiels sont la détermination du bien, la désignation du constituant et celle des bénéficiaires de l'opération (art. 6, § 2) (1).

(1) Pour faciliter la constitution du bien de famille, la loi de budget du 8 avril 1910, art. 13 (S. 1910, V, p. 1160), a affranchi de tout droit d'enregistrement la déclaration de constitution « quand elle est contenue dans une donation, dans un testament ou dans un contrat de mariage ». Elle ne l'a assujettie qu'au seul droit fixe de 3 fr. 75 « lorsqu'elle forme l'objet unique d'un acte notarié ».

Sans qu'un délai lui soit imparti pour cela, il appartient au notaire d'assurer — à titre de publicité de la constitution — son affichage par extrait à la justice de paix et à la mairie de la situation des biens. Cette publicité dure deux mois (art. 6, § 2 et 3). En même temps et par les soins du même notaire, semble-t-il, dans le silence des textes, deux insertions du même extrait doivent être faites dans un journal du département à quinze jours d'intervalle (art. 6, § 4) (1). Publicité, dit l'exposé des motifs du projet Ruau, « qui avertit les créanciers et les met en demeure de faire valoir leurs droits » (2) et qui « n'est autre que celle que la pratique a inventée en matière de vente de fonds de commerce ».

A l'expiration des deux mois consacrés à cette publicité, et sur l'initiative du notaire (art. 6, décret du 26 mars 1910), le juge de paix est appelé à consacrer par son homologation les formalités remplies pour que le bien bénéficie de la loi du 12 juillet 1909. Son rôle consiste à vérifier si on a bien satisfait aux exigences de cette loi portant sur l'absence de privilèges, d'hypothèques conventionnelles, d'oppositions ; la valeur ; l'existence d'un contrat d'assurance contre l'incendie (3) (art. 8).

(1) Le décret d'administration publique du 26 mars 1910, art. 4, soumet à toute cette publicité la partie de la donation ou du testament qui contient constitution de bien de famille. Sur l'affichage, tant à la justice de paix qu'à la mairie, voir les points de détail exposés par le ministre de l'agriculture dans sa réponse à une question de M. Drelon, député, le 14 mars 1911 (*J. off.*, 31 mars 1911, *Déb. parl.*, Chambre, p. 1615, et *Lois nouvelles*, 1911, 3, p. 280).

(2) Il s'agit des créanciers hypothécaires et privilégiés qui sont appelés, pendant le cours de ces deux mois seulement, à sauvegarder leurs droits par l'inscription. Il s'agit aussi des simples créanciers chirographaires qui sont appelés pendant ce même délai, pour conserver leur droit de gage sur le bien, à faire opposition en l'étude du notaire (art. 7).

(3) Disposition introduite par la commission du Sénat. Il lui a paru qu'il était « bon d'imposer, lors de la constitution des biens,

On a justifié ainsi l'attribution de cette mission au juge de paix : « Un juge seul a qualité pour s'opposer à ce que les garanties organisées par la loi en faveur des créanciers antérieurs ne soient pas mises de côté. L'accomplissement de cet acte dans l'étude d'un notaire n'offrait pas la même sécurité. »

La dernière des formalités qui assurent à un patrimoine la qualité de bien de famille est celle qui organise « la publicité ultérieure permanente, nécessaire pour prévenir les tiers auxquels aucun indice extérieur, aucune modification appréciable dans la possession, l'usage et l'exploitation du bien, ne révéleraient l'immunité dont ce bien est désormais couvert » (insaisissabilité, prohibition d'aliénation par le mari sans le consentement de sa femme). C'est la transcription de l'acte de constitution, imposée dans le mois de l'homologation donnée par le juge de paix (art. 9) (1). Elle a lieu sans donner ou-

une mesure de précaution... De la sorte la conservation du foyer familial se trouve mieux garantie » (Rapport Guillier au Sénat, *loc. cit.*, p. 15). Il y a là une réaction contre des négligences regrettables trop communes à la campagne. Et cette exigence rentre bien dans la tendance générale de la loi qui est d'assurer par tous moyens la *conservation* du bien.

(1) Des illégalités peuvent se produire dans l'accomplissement de toutes ces formalités et partant des contestations entre les intéressés. Le tribunal compétent pour les juger est le tribunal civil de la situation des biens, et la procédure sommaire s'impose (art. 16).

Il faut remarquer aussi une dérogation au droit commun, dérogation qui doit être rattachée à une tendance assez marquée déjà dans la législation récente : la femme n'a pas besoin de l'autorisation de son mari pour « poursuivre en justice l'exercice des droits que lui confère la présente loi » (art. 16, loi du 12 juillet 1909 ; art. 9, décret du 26 mars 1910, S. chron. 1910.IV, p. 1030). Il n'est pas sans intérêt de rapprocher de cette disposition l'article 6 de la loi du 13 juillet 1907 sur le libre salaire de la femme mariée. « La femme pourra ester en justice sans autorisation dans toutes les contestations relatives aux droits qui lui sont reconnus par la présente loi » (S. chron., 1907, IV, p. 598). Dans le domaine de ces deux lois spéciales, l'article 215 du Code civil se trouve donc entièrement aboli,

verture au droit proportionnel de 1 fr. 50 0/0 ni à la taxe de 0 fr. 25 0/0 instituée par la loi du 27 juillet 1900 (1).

Aux formalités de la constitution d'un bien de famille se rattache cette question : pendant combien de temps les faveurs de la loi du 12 juillet 1909 seront-elles acquises à un patrimoine qui a fait l'objet d'une constitution (2) ? A notre sens, pour la résoudre, il faut considérer le groupe de personnes en considération duquel la constitution est intervenue. Quand le lien qui les rassemble aura disparu, les effets de la constitution (insaisissabilité, régime successoral, etc.) ne pourront plus être revendiqués. Eh bien, le groupe qui est destiné à bénéficier de la constitution, c'a été aux yeux du législateur celui formé par *la famille*. Nous donnerons, à l'appui de cette proposition, le paragraphe 2 de l'article 4 : « il ne peut en être constitué (un bien) plus d'un par famille ». Or qu'est-ce qu'on a entendu par « famille » en 1909 ? Les travaux préparatoires nous renseignent sur ce point. « Il (le mot famille) ne s'applique point, comme en matière de successions, à tous les parents jusqu'au 12^e degré... La famille dont elle (la loi) s'occupe se compose de la personne qui constitue le bien ou au profit de laquelle il est constitué, de son conjoint s'il en existe, et de ses enfants » (3). Ainsi la constitution d'un bien de famille est une opération qui bénéficie à un groupe de personnes qui sont le constituant avec *soit* son conjoint, *soit* des enfants légitimes, naturels, adoptifs ou simplement recueillis. Ce

(1) Loi de finances du 8 avril 1910, article 13.

(2) Cette question n'a pas qu'un intérêt général. Dans l'ordre d'idées restreint qui fait l'objet de cette étude, ne peut-on pas se demander aussi : est-ce indéfiniment qu'un bien, objet de constitution en bien de famille, sera soumis aux dispositions particulières de la loi du 12 juillet 1909 en matière de partage.

(3) Rapport Guillier au Sénat, *J. off.*, *loc. cit.*, p. 13.

point acquis, quand est-ce qu'on pourra considérer comme disparu le lien de « famille » (au sens de notre loi) qui réunit ce groupe et assure au bien constitué les avantages de la loi de 1909 ? Ici encore les travaux préparatoires semblent nous éclairer. Envisageant dans son rapport la famille qui motive la constitution d'un bien, mais d'un seul, M. Guillier ajoute : « Elle ne lui survit (au constituant) et ne se maintient que jusqu'à la majorité de ceux-ci (les enfants du constituant) » (1).

Le résumé de notre argumentation fera ressortir la solution à laquelle nous nous sommes rattachés sur la question de savoir jusqu'à quand la constitution d'un bien de famille conserve sa vertu. En règle générale, toute constitution ne peut intervenir qu'en faveur d'un groupe de personnes qui sont le constituant et son conjoint ou des enfants même naturels ou adoptifs. Or ce groupe, qui constitue la « famille » de la loi de 1909, ne conserve sa cohésion que jusqu'à la majorité des enfants. Donc c'est à ce moment que cessent d'être applicables aux immeubles objet de constitution les dispositions de la loi sur le bien de famille.

Nous avons parcouru les éléments divers dont l'ensemble constitue la notion assez complexe du « bien de famille ». Nous pouvons, à titre de conclusion, essayer de donner de celui-ci une définition. Le « bien de famille » est un ensemble d'immeubles affranchis de toute indivision, de toutes charges réelles, ne constituant pas dans leur ensemble une valeur supérieure à 8.000 francs, et auxquels certaines personnes limitativement énumérées ont acquis par une suite de formalités les faveurs de la loi du 12 juillet 1909.

De la tâche que nous nous sommes imposée dans notre

(1) Rapport Guillier au Sénat, *J. off.*, *loc. cit.*, p. 15.

travail nous avons accompli une nouvelle partie : la détermination des catégories diverses de biens soustraits par trois lois récentes aux règles classiques du partage. Il n'est pas sans intérêt d'embrasser maintenant d'un seul coup d'œil l'ensemble déjà considérable des biens soumis à une législation d'exception en matière de partage.

Ce sont d'abord des maisons d'habitation qui ne dépassent pas une certaine valeur appréciée d'après le chiffre de leur revenu réel, qui réalisent certaines conditions de salubrité, et peuvent avoir comme dépendances un jardin de dix à vingt ares (habitations à bon marché de la loi du 12 avril 1906). Ce sont ensuite des terrains agricoles non bâtis pour l'achat desquels leur propriétaire a fait appel à un système de prêts émanés de l'Etat ; qui, d'autre part, n'ont pas coûté plus de 1.200 francs ; qui n'ont pas une superficie supérieure à un hectare ; qui sont la propriété de personnes dont la condition modeste ressort du chiffre de leur loyer ; qui sont exploités par le propriétaire ou sa famille (petite propriété de la loi du 10 avril 1908). C'est enfin un ensemble d'immeubles formé de terres et de maisons, ou d'une maison seulement, libre d'hypothèques conventionnelles, n'atteignant pas une valeur de 8.001 francs, et qui ont été l'objet de formalités destinées à leur faire octroyer la qualité de « bien de famille » (bien de famille de la loi du 12 juillet 1909).

Il nous a semblé qu'une énumération exacte des immeubles auxquels doivent s'appliquer les innovations réalisées dans notre régime classique du partage était un préliminaire indispensable à l'étude même de ces modifications.

CHAPITRE II

LE MODE DE PARTAGE JUDICIAIRE INSTITUÉ POUR LES IMMEUBLES ÉNUMÉRÉS AU CHAPITRE PRÉCÉDENT.

SECTION I. — L'institution de la prolongation d'indivision.

Les modes nouveaux de partage créés pour l'habitation à bon marché individuelle, la petite propriété rurale de moins d'un hectare et le bien de famille ont un point caractéristique qui leur est commun. Ils comportent toujours une prolongation plus ou moins longue de l'indivision. Cette prolongation a lieu à la demande de certains successibles, et elle est imposée aux autres par le juge de paix. C'est cette institution que nous allons étudier tout d'abord.

§ 1. — Le mode de prolongation d'indivision de la loi du 30 novembre 1894.

Les modifications apportées à notre régime classique de partage par l'institution d'une période assez longue d'indivision et d'un mode de transfert intégral sur estimation furent introduites chez nous par la loi du 30 novembre 1894. Nous commencerons l'étude de ces innovations dans cette loi, bien qu'elle se trouve aujourd'hui abolie par la loi du 12 avril 1906. Ne fallait-il pas les prendre, en effet, dès leur apparition dans notre législation, pour les suivre dans les modifications qu'elles ont subies depuis par le fait des lois ultérieures ?

Quand une maison à bon marché fait l'objet d'une transmission à cause de mort, elle se trouve soustraite aux règles classiques du partage par la loi du 30 novembre 1894 d'abord, par un système de prolongation de l'indivision entre les ayants droit.

Cette institution d'une période d'indivision provisoire est organisée pour les seuls cas où le propriétaire défunt de la maison à bon marché laisse comme successibles un époux survivant avec ou sans enfant (art. 8, § 2, 3 et 4). Et tout le système repose sur la distinction de trois hypothèses différentes de dévolution de la succession : dévolution à un conjoint survivant et à des enfants majeurs ; dévolution à un conjoint survivant et à des enfants mineurs ; dévolution au seul conjoint survivant (1).

Le défunt laisse comme successibles à la fois son conjoint survivant et des enfants tous majeurs : l'institution d'une période d'indivision provisoire dépendra de l'initiative prise par l'un quelconque de ces ayants droit de la demander ; et la durée n'en sera que de cinq ans au maximum à partir du décès (art. 8, § 2) (2).

(1) Il est évident que des règles régissant ces trois hypothèses on peut tirer celles régissant les cas où le défunt ne laisse que des enfants mineurs, ou ne laisse que des enfants majeurs, l'autre conjoint étant prédécédé.

(2) Ici se pose la question de savoir si la faculté de solliciter la prolongation de l'indivision appartient même aux enfants du conjoint survivant issus d'un mariage antérieur. En dépit de la généralité du texte (l'indivision peut être maintenue à la demande du conjoint survivant ou de l'un de ses enfants), c'est une prérogative qu'il faut refuser aux enfants ci-dessus désignés. C'est l'avis de M. Challamel dans la note I, p. 6, de son étude sur le nouveau régime successoral de la loi de 1894 (arg. Dalloz, *Nouveau Code civil*, t. II, art. 815, n° 140). La prolongation de l'indivision n'a pour but que de retarder l'opération du transfert intégral qui, pour une raison quelconque, se trouve impossible au moment du décès. Or le transfert ne peut intervenir, comme on le verra, qu'au profit de la personne désignée par le défunt parmi ses successibles, ou au profit du conjoint survivant ou

Le défunt laisse comme successibles à la fois un conjoint survivant et des enfants mineurs : la prolongation de l'indivision peut intervenir sur la demande émanée du conjoint ou du conseil de famille des mineurs.

La durée de cette indivision est au maximum de dix ans (1). Toutefois elle peut ne pas se prolonger aussi longtemps. Ceci se produit quand l'ainé des mineurs a atteint sa majorité dans le cours de la première moitié de cette période de dix années. En ce cas l'indivision ne peut se prolonger que cinq ans au plus après l'échéance de cette majorité (art. 8, § 3) (2).

au profit de celui des successibles qui est désigné par ses co-héritiers. Les enfants du conjoint survivant nés d'un mariage antérieur n'ont aucun droit dans la succession du défunt. Ils ne peuvent donc être au nombre des bénéficiaires éventuels du transfert. On ne voit pas pourquoi dès lors ils pourraient demander la prolongation de l'indivision.

(1) Les inconvénients inhérents à l'état d'indivision ont motivé cette limitation de durée : « Toute maison exige des réparations plus ou moins fréquentes, des frais d'entretien plus ou moins lourds et rien n'est plus difficile que de rester constamment d'accord sur de semblables dépenses (Challamel, *Bulletin* précité, 1899, p. 103).

(2) Il faut observer ici qu'on ne s'explique guère la solution arbitrairement apportée par notre texte à l'hypothèse où il existe des mineurs parmi les successibles. Pourquoi cette période d'indivision de cinq années permise à l'endroit de l'habitation à bon marché prend-elle son point de départ à la majorité de l'ainé des mineurs ? C'est ce qui fut plus tard observé dans les travaux préparatoires de la loi sur le bien de famille (12 juillet 1909) quand on voulut modifier l'économie de ces prolongations d'indivision. « On ne s'explique pas que la loi du 30 novembre 1894 ait pris comme point de départ la majorité de l'ainé au lieu de la majorité du plus jeune des enfants, et qu'elle ait fixé un délai maximum de dix années qui exclut du bénéfice de la loi de jeunes orphelins » (Exposé des motifs du projet Ruau sous art. 20, *J. off.*, Chambre, *Doc. parl.*, 1905, annexe 2214). Voir dans le même sens M. Challamel (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1899, p. 103) et M. Bourcart (Rapport à la Société industrielle de l'Est, même *Bulletin*, 1905, p. 517).

Le défunt n'a point d'enfants comme successibles, mais son conjoint survivant avec des héritiers étrangers : une période d'indivision peut être sollicitée par le conjoint survivant à l'exclusion de tous autres cohéritiers, tels les ascendants ou les collatéraux, et la durée ne peut en être que de cinq ans au maximum à compter du décès (art. 8, § 4 (1)).

(1) On peut remarquer (loi du 30 novembre 1894, art. 8, § 4 *in fine*) que l'indivision provisoire réclamée par l'époux survivant sans enfant est subordonnée à une condition : c'est que ce dernier soit « copropriétaire au moins pour moitié de la maison à bon marché ». Cette exigence de notre texte appelle un éclaircissement et une explication.

Quand est-ce que le conjoint survivant se trouvera copropriétaire au moins pour moitié d'un immeuble appartenant à la succession du conjoint décédé ? C'est quand cet immeuble se trouve être un bien de la communauté dissoute : l'époux survivant se trouve avoir sur lui un droit indivis de moitié, l'autre moitié allant aux autres héritiers du défunt.

Mais pourquoi cette exigence que l'époux survivant, pour bénéficier de la faveur d'une prolongation de l'indivision ayant pour objet cet immeuble, en soit copropriétaire pour moitié dans les conditions expliquées ci-dessus ? C'est que l'institution d'une période d'indivision provisoire par la loi de 1894 ne tend qu'à préparer, qu'à assurer le libre jeu de cette autre institution qu'est la transmission intégrale. Or l'exigence de l'article 8, § 4 *in fine* de la loi de 1894 est une mesure de précaution pour assurer la transmission intégrale sur estimation de la maison à bon marché à l'époux survivant. En effet, « le conjoint survivant possède à lui seul autant d'intérêt que tous les héritiers réunis, et il pourra plus facilement réunir la somme nécessaire pour payer les parts revenant aux héritiers de l'époux décédé » (Exposé des motifs de la loi du 30 novembre 1894 ; *J. off.*, Chambre, *Doc. parl.*, 1892, p. 544).

On n'a pas imposé la même condition quand l'époux survivant se trouve en présence d'enfants nés du défunt ; alors il peut solliciter la prolongation de l'indivision même s'il n'est pas copropriétaire par moitié de la maison à bon marché, c'est-à-dire même si cet immeuble, ne faisant pas partie de la communauté, est un propre du défunt ou de son conjoint survivant. Ecartons l'examen de cette dernière hypothèse où ne se pose pas l'éventualité d'une demande de pro-

Le projet Siegfried n'entendait instituer pour les maisons à bon marché, objet de transmission héréditaire, une période d'indivision provisoire dérogatoire au droit commun, que dans l'hypothèse où existent des héritiers mineurs, et seulement jusqu'à leur majorité. « Si, parmi les ayants droit se trouvent un ou plusieurs mineurs, l'indivision peut être maintenue jusqu'à leur majorité », disait l'article 11, § 2 (1). Cette disposition tendait à écarter la licitation imposée par le Code, quand il y a des mineurs parmi les héritiers. Accessoirement elle avait cet heureux résultat que le partage ne pouvait avoir lieu que quand tous les successibles étaient « majeurs, libres de leurs droits, capables d'arranger leurs intérêts à l'amiable » (2).

Evidemment c'était là corriger le partage judiciaire dans une de ses règles les plus critiquables. Mais, cet amendement au régime de notre partage judiciaire une fois réalisé, il restait encore dans ce système cet abus regrettable : entre héritiers, tous majeurs, le caprice d'un

longation de l'indivision, la maison ne faisant pas partie de la succession du défunt. Quand, au contraire, elle est un propre du défunt, le conjoint survivant ne peut avoir sur elle qu'un droit d'usufruit. Exiger en ce cas, pour qu'il puisse obtenir la prolongation de l'indivision, qu'il soit copropriétaire de la maison pour moitié, ce serait rendre cette opération impossible chaque fois que l'immeuble est un propre du défunt. Ce serait rendre aussi le transfert intégral impossible en faveur du conjoint survivant. Ce serait, dans les cas nombreux où ce dernier est le mieux désigné pour conserver par ce moyen la maison en son intégrité, exposer cet immeuble au partage judiciaire. Voilà pourquoi, nous semble-t-il, on n'a pas exigé du conjoint survivant, pour qu'il puisse bénéficier d'une prolongation de l'indivision, quand il est en présence d'enfants du défunt, qu'il soit copropriétaire pour moitié de la maison à bon marché.

(1) *J. off.*, Chambre, *Doc. parl.*, 1892, t. I, p. 545.

(2) Exposé des motifs de la loi du 30 novembre 1894, *op. cit.*, p. 543.

seul peut, à lui seul, provoquer la licitation. Il a disparu dans la discussion, puisque le texte définitif de la loi du 30 novembre 1894 organise l'institution d'une période d'indivision provisoire à la demande d'un seul successible toutes les fois que le propriétaire d'une habitation à bon marché laisse soit un conjoint, soit des enfants, et puisque ce texte ne pose aucune condition sur l'âge des enfants (art. 8-1°).

§ 2. — Les modifications apportées par la loi du 12 avril 1906, en matière de prolongation de l'indivision.

a) Organisation de l'indivision.

La loi du 12 avril 1906, reprenant l'institution de l'indivision provisoire introduite par la loi du 30 novembre 1894 pour les habitations à bon marché, lui a fait subir quelques modifications (art. 8, § 1, 2, 3, 4 et 5).

En 1906 comme en 1894, c'est la même hypothèse qui lui donne ouverture. Une personne meurt, et une habitation à bon marché figure dans sa succession. Elle laisse comme successibles un conjoint avec ou sans enfants. La maison est occupée au moment du décès par l'un d'entre eux ou le défunt lui-même : c'est le signe auquel « on reconnaîtra le foyer de famille, celui qu'il importe avant tout de protéger contre toute cause légale de ruine ». Parmi les cas où peut intervenir une période d'indivision provisoire, le législateur de 1894 avait envisagé en dernier lieu celui où le défunt ne laisse point d'enfants, mais seulement un conjoint survivant. Le texte nouveau du 12 avril 1906 commence au contraire par cette hypothèse (art. 8-1°, § 1^{er}) ; mais il introduit ici une innovation importante. Alors que, d'après la loi de 1894, le conjoint survivant bénéficiait sur sa demande d'une prolongation de l'indivision ayant pour objet la maison à bon marché et ne pouvait l'obtenir que pour cinq ans à partir du dé-

cès (art. 8, § 4), il peut, d'après la loi de 1906, en renouvelant sa demande de cinq ans en cinq ans prolonger désormais cette indivision jusqu'à sa mort (art. 8, § 2 *in fine*).

Dans l'hypothèse où le défunt laisse avec le conjoint survivant des enfants tous majeurs, la loi du 12 avril 1906 n'a rien changé à la disposition de la loi de 1894. Le conjoint d'une part, chacun des enfants d'autre part, peuvent demander la prolongation de l'indivision pendant cinq ans seulement et une seule fois (art. 8-1^o, § 2) (1).

(1) On devait naturellement se poser la question de savoir si un enfant naturel peut solliciter le bénéfice de la prolongation de l'indivision. L'affirmative semble s'imposer. Si on compare d'abord les textes qui, en 1894 (art. 8, § 2) et en 1906 (art. 8, § 3), régissent l'hypothèse d'existence d'enfants, on remarque entre eux une différence au fond très importante. Envisageant l'hypothèse où le défunt laisse des descendants, le législateur de 1894 dispose : « L'indivision peut être maintenue à la demande du conjoint ou de l'un de ses *enfants*. Mais en 1906, pour le même cas, on décide : « L'indivision peut être maintenue à la demande du conjoint ou de l'un de ses *descendants*. » La substitution du mot descendant au mot enfant prouve qu'on a voulu en 1906 octroyer le bénéfice de l'article 8, § 3, à un cercle plus large de personnes. C'est certainement en faveur des enfants naturels qu'a dû intervenir ce changement de rédaction. A l'appui de cette opinion, il faut rappeler qu'entre 1894 et 1906 se place la loi du 25 mars 1896, qui a fait passer les enfants naturels de la classe des successeurs irréguliers dans celle des héritiers proprement dits. Si en 1894 l'expression « enfants » pouvait ne pas comprendre les enfants naturels, ceux-ci devaient certainement être englobés en 1906 dans l'expression « descendants ».

On peut se demander, d'autre part, si les successeurs irréguliers ou testamentaires peuvent solliciter la prolongation d'indivision de notre texte. Il y a, pour appuyer une solution négative, un argument *a contrario*. La loi du 12 avril 1906 désigne, dans son article 8, les personnes qui ont qualité pour réclamer ce même bénéfice, qu'elles viennent à la succession testamentaire ou à la succession *ab intestat*. Le conjoint survivant et les descendants du défunt étant seuls nommés, tous les autres successibles ne peuvent prétendre à la prolongation de l'indivision.

Enfin, cette faculté laissée aux successibles de demander la pro-

Enfin le législateur de 1906, envisageant l'hypothèse où le défunt a laissé des enfants mineurs en concours avec son conjoint survivant, n'a fait que reproduire la disposition de la loi de 1894. Il a pu arriver qu'une demande d'indivision a reçu satisfaction avant l'échéance de la majorité de l'aîné des mineurs : cette échéance sera cependant le point de départ d'une période d'indivision de cinq ans. Une restriction est toutefois apportée à cette règle : cette période nouvelle d'indivision ne peut avoir, avec celle qui a couru jusqu'à l'échéance de la majorité de l'aîné des mineurs, une durée totale dépassant dix ans (art 8-1°, § 3) (1).

longation de l'indivision alors que tous sont majeurs, nous semble remarquable en ce qu'elle élargit le domaine d'application reconnu jusqu'ici à cette innovation de la loi du 30 novembre 1894. Nous avons observé déjà que cette institution n'avait d'autre motif que d'écarter le partage pendant la période critique où certains successibles sont encore mineurs, et d'assurer jusqu'à leur majorité l'intégrité du bien en dépit de l'article 838 du Code civil. Mais, si le législateur permet pour un certain temps la prolongation de l'indivision à la demande d'un seul, alors que tous sont majeurs, c'est que le motif attribué plus haut à la prolongation de l'indivision successorale n'a pas été le seul envisagé en 1894 et en 1906. A notre sens, la prolongation de l'indivision, alors que tous les cohéritiers sont majeurs, peut présenter de l'intérêt. Il se peut qu'au moment du décès, aucun des successibles ne réclame le transfert intégral à son profit. Si on maintient toutes choses en l'état pendant quelques années, l'un d'eux peut se décider à solliciter pour lui le bénéfice du transfert. Il y a là, pour la prolongation de l'indivision organisée par nos lois récentes, une utilité que nous n'avons vu souligner nulle part dans les travaux préparatoires ni dans les commentaires de nos lois.

(1) Une expression du texte est à relever parce qu'elle laisse le commentateur dans l'embarras. Envisageant l'hypothèse où une période d'indivision, motivée par la présence de mineurs parmi les successibles et prenant son point de départ à la majorité de l'aîné d'entre eux, succède à une période d'indivision plus ou moins longue qui est allée de la mort du *de cujus* jusqu'à cette majorité, l'article dit que ces diverses périodes d'indivision ne peuvent

En somme, la loi du 12 avril 1906, dans l'économie du système d'indivision provisoire créé en 1894, n'a réalisé que cette innovation. Le conjoint survivant sans enfants, c'est-à-dire en face de cohéritiers étrangers, peut prolonger jusqu'à sa mort l'indivision de l'habitation à bon marché laissée par son conjoint prédécédé. Evidemment on a vu en 1906, dans le fait que le conjoint survivant se trouve venir en concours avec des cohéritiers dont la parenté est déjà éloignée, un motif pour lui permettre d'écarter plus longtemps qu'en tout autre cas l'action en partage (1).

dans leur ensemble dépasser dix ans, et il emploie ces mots... « sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, dépasser dix ans ».

Eh bien, est-ce que ces mots, « à moins d'un consentement unanime », ouvrent, dans l'hypothèse prévue, aux successibles qui parviennent à s'entendre, la faculté d'une prolongation *indéfinie* de l'indivision ? Cela serait la plus large restriction possible apportée à l'article 815, § 2, du Code civil.

Sur ce point, comme le reconnaît M. Challamel (*Annuaire de législ. franç.*, 1906, p. 90) « les travaux préparatoires ne donnent aucun éclaircissement ».

L'application pratique de ces prolongations de l'indivision soulève une autre question.

L'une des périodes d'indivision prévues par nos textes a été imposée aux copartageants d'une maison à bon marché. Pendant sa durée, l'un des cohéritiers vient à céder sa part indivise (ce qui ne semble pas prohibé par nos lois récentes), et les autres usent alors du retrait successoral. Cette hypothèse était à prévoir, car elle peut réaliser ce résultat : acheminement vers l'attribution intégrale du bien à un seul des cohéritiers pendant la durée même de l'indivision. C'est une éventualité qui a été prévue par M. Challamel, *op. cit.*, p. 8, note 1.

(1) Il est seulement regrettable que les travaux préparatoires de la loi de 1906, rapportés au *Journal officiel* — rapports, exposés des motifs, discussion — ne donnent nulle part la pensée du législateur au sujet de cette innovation introduite dans le texte de 1906 par le Sénat en deuxième délibération (*J. off.*, *Déb. parl.*, 1906, p. 249).

b) *Procédure créée après la loi du 12 avril 1906 pour l'obtention du bénéfice de la prolongation de l'indivision.*

Pour faire passer dans la pratique l'institution de la prolongation d'indivision introduite par la loi du 30 novembre 1894 et reprise par celle du 12 avril 1906, une procédure spéciale a été créée par le décret d'administration publique du 10 janvier 1907 (1). C'est le juge de paix du

(1) D. P. 1907.4.109. — Avant de faire l'analyse de cette procédure, nous observerons qu'elle réalise une dérogation notoire à l'article 822 du Code civil, qui affirme la compétence générale du tribunal civil pour tout ce qui touche au partage judiciaire. Cette innovation mérite d'être soulignée et expliquée. N'aurait-il pas été tout naturel de confier au tribunal civil le soin de présider au mode nouveau de dévolution de la maison à bon marché, puisque toujours cette juridiction avait été compétente pour connaître du seul mode de partage reconnu jusque-là.

Il faut rattacher cette innovation à la suspicion dans laquelle on tient depuis longtemps les formes surannées et coûteuses de notre Code de procédure. Expliquant les formalités instituées pour le transfert des maisons à bon marché dès 1894, M. Challamel déclare : « Au point de vue de la procédure nous avons à rechercher, pour nous conformer au désir du législateur, la voie la plus simple et la moins coûteuse. La tâche nous était facilitée par un précédent tout à fait récent : il n'y avait qu'à emprunter les dispositions de la loi du 12 janvier 1895 sur la saisie-arrêt des salaires et petits traitements » (*Bulletin de la Société des habitations à bon marché*, 1895, p. 244).

Or si l'on se reporte à la partie procédure de cette loi, on constate que deux choses la caractérisent : la compétence du juge de paix (art. 6 et suiv.) ; et d'autre part une réunion du saisissant, du saisi et du tiers saisi auprès de ce magistrat pour permettre à ce dernier d'apprécier le bien fondé de la saisie pratiquée (art. 9). Or les travaux préparatoires de cette loi justifient ainsi ces particularités que nous allons retrouver dans la procédure d'indivision et de transfert des maisons à bon marché. « On s'explique d'ailleurs facilement la tendance actuelle à préférer la juridiction du juge de paix à celle des tribunaux quand il s'agit de litiges sans importance ; l'audience du juge de paix est moins solennelle, plus familière ; la contradiction y est permise même avec le juge ; les parties s'expli-

lieu de l'ouverture de la succession que ce décret appelle à apprécier si les circonstances de fait réalisent l'hypothèse qui donne ouverture à l'institution de l'indivision prolongée des lois de 1894 et de 1906, puis à appliquer d'autorité les termes de la loi (1).

quent en personne, ce qui n'est indifférent ni au point de vue de l'économie de frais ni au point de vue des notions d'équité ; et en somme il ne faut pas oublier que c'est à la comparution personnelle des parties et à leur interrogatoire direct que recourent les tribunaux quand ils sont le plus embarrassés de décider (*Sirey chron.*, 1895, IV, p. 916, note 14). Il n'est pas sans intérêt, nous semble-t-il, de retrouver ici les raisons profondes auxquelles rattacher les points caractéristiques des procédures que nous allons étudier : c'est-à-dire la compétence du juge de paix, dérogation remarquable à l'article 822 du Code civil, et d'autre part le procédé de la comparution personnelle de tous les intéressés devant ce magistrat. On peut dire en somme qu'il y a là une concession nouvelle aux critiques dirigées depuis longtemps contre les formes à la fois trop compliquées et trop coûteuses de notre Code de procédure.

(1) Pourquoi a-t-on préféré la compétence du juge du lieu d'ouverture de la succession à celle du juge de la situation de l'immeuble ? Il semble en effet que ce dernier aurait été le mieux placé pour l'estimation de la maison. — Le tribunal qui a la compétence générale pour toutes les questions se rattachant au partage est le tribunal civil du lieu d'ouverture de la succession (art. 822, C. civ.). Voilà le fait qui a déterminé les législateurs de 1894 et de 1906 quand ils ont réglé la compétence du juge de paix. Sans doute ces lois ont réparti entre deux juridictions différentes la compétence relative au partage des successions où se trouve une maison à bon marché. Mais ces deux juridictions siégeront toujours dans le même arrondissement. Ce sera le juge de paix du lieu d'ouverture de la succession qui présidera à la dévolution de la maison à bon marché (art. 40, décret du 10 janvier 1907) ; et ce sera le tribunal civil du même arrondissement qui connaîtra du partage du reste de la succession (art. 822, C. civ.). Or ce résultat n'aurait pas été atteint si, pour ce qui concerne la maison à bon marché, on avait attribué compétence au juge de paix de la situation de l'immeuble. A un autre point de vue il n'est pas indifférent que le juge de paix chargé d'arbitrer les soultes dues par l'attributaire d'une maison à bon marché connaisse tous les éléments de la succession. Pour cela, celui du lieu d'ouverture est mieux placé que celui de la situation d'un

L'initiative de cette procédure émane naturellement des intéressés sous forme de déclaration au greffe (art. 41) (1).

Il appartient au juge de paix de vérifier d'abord si les circonstances qui donnent ouverture à l'indivision prolongée des lois de 1894 et 1906 se trouvent réalisées. La maison répond-elle bien à la notion de maison à bon marché (2) ? Était-elle habitée par le défunt, son conjoint ou ses enfants ? Parmi les successibles du défunt, y a-t-il un conjoint ou des enfants ? Si c'est le conjoint qui sollicite la prolongation de l'indivision, est-il copropriétaire de la maison pour moitié au moins ? Enfin n'est-

immeuble de cette succession. Enfin, il est opportun que l'appel des décisions prises par le juge de paix touchant la dévolution de l'habitation à bon marché soit porté devant le tribunal compétent pour connaître du partage du reste de la succession. A ce point de vue encore le juge de paix du lieu d'ouverture de la succession était tout désigné pour présider au mode spécial de partage innové pour l'habitation à bon marché. Touchant un autre avantage possible de cette compétence, renvoi à ma note sur un cas où le juge de paix décide en même temps de la prolongation de l'indivision et de la nomination du tuteur, note 2, p. 403.

(1) La déclaration doit contenir : 1° les nom, prénoms, profession et domicile du requérant et la qualité en laquelle il agit ; 2° les nom, prénoms, profession et domicile du conjoint survivant et de chacun des héritiers ou successeurs à titre universel ainsi que de leurs représentants légaux. Elle est signée par le requérant et contresignée par le greffier. Il y est joint un extrait du rôle de la contribution foncière et un certificat du directeur des contributions directes attestant que la valeur locative de la maison ne dépasse pas les maxima déterminés par l'article 5 de la loi.

(2) Sur ce point deux documents peuvent l'éclairer : d'abord la feuille du rôle des contributions déposée au greffe par les intéressés comme il est dit ci-dessus ; puis l'avis que les receveurs de l'enregistrement doivent transmettre au juge de paix toutes les fois que, dans les déclarations de succession, figure un immeuble qui peut rentrer dans la catégorie des maisons à bon marché (Instr. du 16 mai 1906, *Lois nouvelles*, 1906.3.420).

il pas intervenu de demande de transmission intégrale de la maison à un seul des successibles (1) ?

Le juge de paix est appelé en second lieu à prononcer, pour la période fixée par la loi de 1906, la prolongation de l'indivision de la maison à bon marché ou des terrains auxquels s'applique la loi Ribot (10 avril 1908).

Éliminons tout de suite l'hypothèse où, parmi les enfants du défunt, se trouvent des mineurs ; elle provoque dans la procédure du prononcé de l'indivision temporaire une formalité préalable. Il s'agit de la convocation du conseil de famille du ou des mineurs pour obtenir son avis sur le maintien de l'indivision. Si le juge de paix compétent selon les règles du droit commun pour présider ce conseil de famille n'est pas celui que notre procédure appelle à prononcer le maintien de l'indivision, ce dernier ne rendra sa sentence sur ce point qu'après avoir fait réunir le conseil de famille par le juge de paix compétent et reçu communication de son opinion (art. 43). Si le juge de paix qui doit prononcer la prolongation de l'indivision se trouve être aussi celui qui doit présider le conseil de famille des mineurs, il lui est loisible de ne consacrer qu'une seule réunion à la fois à l'obtention de l'avis du conseil de famille des mineurs et au prononcé du maintien de l'indivision. Ainsi dispose l'article 42 du décret du 10 janvier 1907 combiné avec l'article 43 (2).

(1) Etant donné deux demandes émanées des successibles et ayant pour objet l'une le maintien de l'indivision et l'autre le transfert intégral, c'est à cette dernière qu'il doit être donné satisfaction. Un argument de raison c'est que la période d'indivision est dans l'esprit de la loi une situation provisoire qui tend à préparer l'opération de transfert intégral sur estimation. Puis, argument de texte, le décret d'administration publique du 10 janvier 1907, article 46, § 2, fait cesser l'indivision quand une demande de transmission intégrale a été faite (*Lois nouvelles*, 1907.3.77).

(2) Le cas où le plus fréquemment interviendra l'opération de pro-

La complication provoquée par la minorité de certains enfants du défunt étant ainsi réglée, il reste à examiner les conditions dans lesquelles le juge de paix prononcera le maintien de l'indivision ou le rejet de la demande qui en a été faite. Le décret du 10 janvier 1907, articles 44, 45 et 46, institue une réunion de tous les « intéressés » au maintien de l'indivision devant ce magistrat : il s'agit en l'espèce, semble-t-il, de tous les successibles du défunt dont la succession est à partager (1). C'est dans la

longation d'indivision est celui où le propriétaire défunt de l'immeuble laisse des descendants mineurs. Il est remarquable que cette hypothèse est précisément celle où s'impose en droit commun la nomination d'un tuteur datif, quand le conjoint survivant ou les aïeuls déclinent la charge de cette fonction. On peut dès lors se demander pour ce cas spécial à quel moment, au cours des opérations que comporte en droit commun la nomination du tuteur, interviendra la procédure de la prolongation d'indivision.

Pour la nomination d'un tuteur, dans l'hypothèse où le conjoint survivant du défunt et les aïeuls du mineur déclinent cette charge, les articles 405 et suivants du Code civil imposent la réunion d'un conseil de famille à la demande d'un parent quelconque des mineurs, d'un étranger désintéressé ou d'office par le juge de paix. C'est cette assemblée qui désigne le tuteur. Or il apparaît bien que, dans notre hypothèse spéciale, à la fin de cette réunion du conseil de famille faite conformément au seul droit commun, peut se placer le début de la procédure de prolongation d'indivision. Sans que la demande prévue par l'article 41 du décret du 10 janvier 1907 soit intervenue préalablement de la part d'un successible, le juge de paix peut prendre l'initiative de solliciter l'avis du conseil de famille sur la prolongation possible de l'indivision de l'habitation à bon marché comprise dans la succession. Et dans le cas où serait acquis l'assentiment de cette assemblée, il sera par après donné satisfaction à l'article 41 par une demande émanée du tuteur ou d'un co-héritier : sur l'emploi de ce moyen pour greffer sur la procédure de droit commun de la nomination du tuteur celle de prolongation d'indivision de nos lois récentes, voir Challamel, *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1895, p. 247.

(1) La réunion est provoquée par des convocations émanées du greffier et faites par l'intermédiaire de la poste sous pli recommandé. Les délais et formes de la comparution sont fixés conformé-

discussion soulevée dans cette réunion que le juge de paix puisera les éléments de sa décision. Ainsi il n'aura qu'à donner acte de l'accord de ces intéressés, s'il en intervient un sur la question du maintien de l'indivision dans les termes de la loi du 12 avril 1906. Si par hasard il n'en intervient point, le juge de paix, ne pouvant tirer de la discussion le sens de sa décision, est appelé par notre décret (art. 46, § 2) à prononcer d'autorité le maintien de l'indivision dans les termes de la loi de 1906, mais « en vue du plus grand intérêt de la famille ». Mission délicate et difficile quand on songe au conflit d'intérêts qui peut surgir quand il s'agit de maintenir en état d'indivision la maison où habite une famille. *Communio mater rixarum* (1).

§ 3. — Le mode de prolongation de l'indivision de la petite propriété rurale de moins d'un hectare.

Le mode de prolongation de l'indivision de l'habitation à bon marché étant ainsi analysé, nous n'avons rien à ajouter pour ce qui concerne la prolongation de l'indivision de la petite propriété non bâtie de moins d'un

ment aux articles 411 et 412 du Code civil (art. 44). Si l'un des intéressés est sans domicile ni résidence connus, le juge de paix, à la requête de la partie la plus diligente, lui nomme un mandataire spécial à moins que le tribunal, en vertu de l'article 413 du Code civil, n'ait déjà commis un notaire pour le représenter (art. 45). Cette dernière disposition montre que l'état d'absence d'un des successibles ne fait pas obstacle à la prolongation de l'indivision. Les dispositions successorales de nos lois récentes abolissent donc toutes les causes du partage judiciaire (incapacité, mécontentement, absence).

(1) L'importance de la tâche qui s'impose au juge de paix dans cette procédure pose la question de savoir si l'appel est ouvert contre les décisions de ce magistrat. Les textes, en effet, ne disposent pas sur ce point. C'est une question que nous examinerons plus loin après notre exposé de la procédure de transfert des maisons à bon marché.

hectare de la loi du 10 avril 1908. Ces champs peuvent être l'objet du même mode de dévolution héréditaire que l'habitation à bon marché. Cela ressort suffisamment de l'article 1^{er} de la loi Ribot : « Tous les avantages prévus par la loi du 12 avril 1906 pour les maisons à bon marché, sauf l'exemption temporaire d'impôt foncier, s'appliquent aux jardins ou champs n'excédant pas un hectare. »

**§ 4. — Le mode de prolongation de l'indivision
du bien de famille.**

a) Organisation.

Quand il existe des mineurs parmi les héritiers qui recueillent un bien de famille, l'indivision peut être prolongée jusqu'à la majorité du plus jeune.

Telle est la seule hypothèse où la loi du 12 juillet 1909 permet la prolongation de l'indivision (1). L'institution de cette période d'indivision peut être réclamée par l'un quelconque des intéressés : conjoint survivant du défunt, tuteurs des mineurs, cohéritiers majeurs (art. 18).

Il faut constater ici combien était plus large et hardie dans ses dispositions successorales la loi sur les habitations à bon marché. Elle permettait à l'époux survivant sans enfants de renvoyer le partage de délai en délai jusqu'après sa mort. Elle accordait indistinctement aux enfants tous majeurs et à l'époux survivant, appelés à partager l'habitation à bon marché, la faculté de réclamer pour cinq années la prolongation de l'état d'indivision. Elle instituait enfin, pour le cas où des mineurs se trouveraient parmi les successibles, une période d'indivision qui pouvait durer cinq ans à partir de la majorité de l'aîné des mineurs.

(1) Il est remarquable que sur ce point la loi de 1909 revient purement et simplement à l'organisation préconisée par le projet Siegfried qui provoqua la loi du 30 novembre 1894.

Aucune de ces tentatives de la loi du 12 avril 1906, pour retarder quelque temps le partage qui menace un patrimoine, n'a été reproduite par la loi de 1909 sur le bien de famille. Celle-ci n'a recherché ce résultat que dans le domaine très restreint de son article 18 plus haut analysé. La façon dont cette disposition organise la prolongation de l'indivision marque un fait certain : les espérances ont été déçues que l'on avait fondées en 1894 et en 1906 sur cette institution pour prévenir les funestes effets du partage. Le législateur de 1909 s'en explique d'ailleurs : il semble bien qu'à ses yeux les lois sur les habitations à bon marché aient abusé du système des prolongations d'indivision comme moyen d'éviter les dangers du partage. La période d'indivision créée en 1894 pour le cas où il y avait des mineurs ne pouvait durer plus de dix ans depuis le décès. Elle durait moins dans le cas où l'aîné des mineurs atteignait sa majorité au cours de cette période : l'indivision ne pouvait alors se prolonger que cinq ans encore depuis l'échéance de cette majorité (loi du 30 novembre 1894, art. 8, § 3). Cela fut critiqué justement dans les travaux préparatoires de la loi du 12 juillet 1909 sur le bien de famille. « On ne s'explique pas, y est-il dit, que la loi du 30 novembre 1894 ait pris comme point de départ la majorité de l'aîné au lieu de la majorité du plus jeune des enfants, et qu'elle ait fixé un délai maximum de dix années qui exclut du bénéfice de la loi de jeunes orphelins. » Et on critiqua aussi « cette dislocation de l'indivision au cours de la minorité, admise par la loi du 30 novembre 1894, et qui ne peut avoir que des conséquences regrettables ». Nous comprenons dès lors qu'on ait abandonné en 1909 le mode de prolongation de l'indivision organisé en 1894 pour le cas où, parmi les successibles, il y a des mineurs ; puis qu'on ait adopté cet autre système : faculté de pro-

longer l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune des mineurs. La tentative faite par la loi du 30 novembre 1894 dans les deux autres hypothèses pour écarter les dangers du partage par le moyen d'une prolongation d'indivision n'avait sans doute donné aucun résultat dans la pratique. Il ne peut y avoir que cette façon d'expliquer comment cette disposition ne se retrouve pas dans la loi de 1909. L'exposé des motifs qui la précède est très laconique sur ce point. « Au décès de l'époux propriétaire du bien son conjoint peut, à défaut de mineurs, être en présence soit de descendants majeurs, soit d'ascendants et de collatéraux. Dans ces trois hypothèses la loi sur les habitations à bon marché lui reconnaît encore le droit d'imposer à ses cohéritiers, pendant cinq ans, le maintien de l'indivision. Le projet ne reproduit ni l'une ni l'autre de ces dérogations au droit commun. »

b) *Procédure.*

Le bien de famille étant l'objet d'une transmission à cause de mort, la loi de 1909 a institué pour lui une période d'indivision provisoire prorogeant le partage. Il fallait créer aussi les règles de procédure qui permettraient dans la pratique d'accéder au bénéfice de ces dispositions. Ce fut, entre autres, l'objet du décret d'administration publique du 26 mars 1910 (1). Ce sera simplifier singulièrement l'exposé de cette procédure que d'observer qu'elle est copiée très étroitement sur celle créée pour l'habitation à bon marché par le décret du 10 janvier 1907.

Nous avons exposé cette dernière (2), et il nous suffira ici de *rappeler* les phases successives du système. Le

(1) *Lois nouvelles*, 1910, 3^e partie, p. 432.

(2) Voir *supra*, p. 400 et s.

juge de paix compétent est celui de la situation du bien de famille (art. 10) (1). La procédure débute par une déclaration que fait au greffe le plus diligent des intéressés. Une opération préliminaire et comme préparatoire est la réunion du conseil de famille des mineurs dont l'existence seule motive le maintien de l'indivision. Cette réunion, qui se fait tantôt auprès du juge compétent pour prononcer l'indivision, tantôt auprès d'un juge étranger, tend à obtenir sur l'ajournement du partage l'avis de ces représentants des mineurs (art. 11). Enfin, dans une réunion auprès du juge de paix de tous les autres intéressés à l'opération, est soulevée une libre discussion où les opinions respectives de tous se font jour ; c'est alors qu'en cas d'accord le juge de paix en donne acte, qu'en cas de désaccord il applique d'autorité les dispositions de la loi au mieux des intérêts de la famille et fixe les indemnités allouées pour ajournement du partage (art. 10 à 14, décret du 26 mars 1910).

(1) Nous avons vu que le juge de paix compétent pour présider aux opérations de prolongation de l'indivision et de transfert intégral de la maison à bon marché est celui du lieu d'ouverture de la succession. Quand les mêmes opérations ont pour objet un bien de famille, comment se fait-il que notre texte impose la compétence du juge de la situation de l'immeuble ? On sait les motifs qui avaient déterminé le législateur du 12 avril 1906 : nécessité de réunir dans un même arrondissement les deux tribunaux appelés à connaître de la dévolution de l'ensemble de la succession ; de faire porter devant le tribunal civil de l'arrondissement, où s'est ouverte la succession, l'appel des décisions du juge de paix touchant la maison à bon marché ; de donner compétence au juge de paix le mieux placé pour connaître tous les éléments de la succession. Ces considérations, qui appelaient la compétence du juge de paix de l'ouverture de la succession pour régler la dévolution de la maison à bon marché, nous paraissent aussi puissantes quand il s'agit du transfert d'un bien de famille. Et nous cherchons vainement les raisons qui ont pu déterminer les auteurs du décret du 26 mars 1910 à attribuer compétence au juge de la situation.

§ 5. — Questions communes à l'indivision de l'habitation à bon marché individuelle, à celle de la petite propriété de moins d'un hectare et à celle du bien de famille.

a) *Indemnités à la charge du successible qui occupe l'immeuble pendant l'indivision.*

Après la décision du juge de paix prolongeant l'indivision soit de la maison à bon marché, soit du terrain non bâti de moins d'un hectare (loi 10 avril 1908), soit du bien de famille, un ou plusieurs des cohéritiers vont provisoirement jouir de ces immeubles à l'exclusion des autres qui ont ailleurs leur domicile et leurs occupations. Ni la loi du 30 novembre 1894, ni celle du 12 avril 1906, non plus que les décrets d'administration publique qui les suivirent (21 septembre 1895, *Lois nouvelles*, 95.3.161, 10 janvier 1907, *Lois nouvelles*, 1907.3.69), n'ont prévu l'hypothèse. Cependant, dès après la loi de 1894, la doctrine suppléait à cette lacune. M. Challamel (*Du nouveau régime successoral inauguré par la loi du 30 novembre 1894*, p. 8) établissait le fondement d'une redevance due par les successibles, qui usent de l'immeuble pendant l'indivision, à leurs cohéritiers qui ont ailleurs leur domicile et leurs affaires.

Dans le silence des textes avant 1909, le fondement de cette redevance nous semble avoir été difficile à trouver. Il fallait naturellement chercher quelque chose dans la matière de l'indivision conventionnelle instituée par l'article 815, § 2, du Code civil. Or le Code, après avoir permis cette convention d'indivision, ne se soucie nullement de l'organiser. Ce soin appartenait donc à la doctrine et à la jurisprudence. Or il nous semble bien admis en doctrine pour l'indivision de l'article 815, § 2, que « chaque communiste est tenu de rapporter les fruits et revenus qu'il a touchés... quand un ou plusieurs com-

munistes ont joui de la chose commune à l'exception des autres » (*Répertoire général de droit français, Indivision*, chap. III, n^{os} 89 et 90). Cette règle suffit, nous semble-t-il, pour motiver la prestation que M. Challamel impose aux cohéritiers d'une maison à bon marché restés dans l'immeuble après la prolongation de l'indivision, au profit de ceux qui n'ont pas continué à l'occuper.

Nous admettons donc le principe de cette indemnité, à laquelle peut donner lieu la prolongation de l'indivision du bien de famille et aussi de la petite propriété rurale de moins d'un hectare. Nous sommes d'autant plus portés à nous rattacher à l'opinion de M. Challamel qu'un texte est venu imposer dans les mêmes circonstances une redevance aux cohéritiers qui, après la prolongation de l'indivision du bien de famille, continuent à séjourner sur l'exploitation. Elle doit être versée à ceux qui ne vivent pas sur le bien pendant l'indivision. Ainsi peut être interprété l'article 18 de la loi du 12 juillet 1909 qui donne au juge de paix, arbitre de la prolongation de l'indivision, la faculté d'« allouer s'il y a lieu une indemnité pour ajournement de partage aux héritiers qui sont ou qui deviennent majeurs et ne profitent pas de l'habitation ». L'article 13, § 2, du décret d'administration publique du 26-27 mars 1910 (D. P. 1910.4.47) établit une procédure pour la détermination de l'indemnité pour ajournement de partage prévue à l'article 18 de la loi. A défaut d'entente entre les ayants droit, cette indemnité est fixée par le juge de paix, après expertise ordonnée par lui dans les formes fixées à l'article 7 ci-dessus. »

b) *Droits des créanciers du défunt et des héritiers à l'encontre du jugement qui prolonge l'indivision.*

Entre les cohéritiers d'une personne décédée la prolongation de l'indivision organisée par nos lois récentes

peut avoir pour objet une maison à bon marché ou un terrain non bâti de moins d'un hectare ou un bien de famille. L'état d'indivision de la maison à bon marché et du terrain d'un hectare fait surgir une question qui ne manque pas d'intérêt pratique : c'est celle de savoir si le jugement qui maintient l'indivision est opposable aux créanciers soit du défunt, soit des héritiers (1).

La question est facile à trancher pour ce qui concerne les créanciers du défunt. Par le bénéfice de la séparation des patrimoines (art. 878 à 883, C. civ.), ils conservent comme débiteur le défunt dont le patrimoine ne se confond pas avec celui des héritiers. Bien qu'ils aient aussi ces derniers pour débiteurs comme par surcroît, on ne peut dire qu'ils auront, comme ayants cause de ces héritiers, à supporter les conséquences de leurs actes juridiques non frauduleux : leur débiteur est d'abord le défunt dont le patrimoine constitue un gage immédiatement à leur disposition. La prolongation d'indivision réalisée entre cohéritiers aux termes des lois récentes que nous étudions, ne saurait donc empêcher les créanciers du défunt de poursuivre leur remboursement sur les biens laissés par ce dernier.

Pour les créanciers des héritiers, au contraire, une difficulté imprévue a été soulevée par le mode nouveau de prolongation de l'indivision : elle donne une certaine actualité à une vieille controverse. En vertu de l'article 815, § 2, du Code civil, les cohéritiers d'une succession stipulent d'un commun accord pour cinq ans la prolongation de l'indivision. La doctrine s'est demandé

(1) La question de la saisie du bien de famille après la mort de son propriétaire ne peut pas se poser. Le bien reste insaisissable pendant la durée de l'indivision prolongée par le juge de paix dans les conditions que nous avons expliquées (art. 18, loi du 12 juillet 1909).

depuis longtemps si cette convention peut faire échec au droit des créanciers des héritiers de demander le partage ou la licitation (art. 2205, C. civ.).

Laurent (*Principes de droit civil*, t. X, n° 242) refuse aux héritiers le droit de faire échec par une convention d'indivision à la prérogative de leurs créanciers de demander le partage. « Quand la loi donne des droits aux créanciers, dit-il, il est impossible d'admettre que le débiteur puisse en paralyser l'exercice par une convention d'indivision qu'il pourrait renouveler indéfiniment. » Puis, à un autre point de vue, il observe que les créanciers ne sont pas les ayants cause des héritiers à l'occasion de la convention d'indivision qui a été passée, parce que « quand un contrat n'engendre qu'un lien d'obligation, ce lien n'existe qu'entre les parties qui y figurent ». Huc (*Commentaire du Code civil*, t. V, n° 285) s'attache au premier argument. Il le renforce d'une façon particulière par cette observation : le droit des créanciers des héritiers de demander le partage (art. 2205, C. civ.) leur appartient en propre, et ils ne l'exercent pas du chef de leur débiteur en vertu de l'article 1166. On ne conçoit pas, dès lors, que les héritiers puissent le contre-carrer par l'exercice du droit que leur confère l'article 815, § 2. Aubry et Rau (*Droit civil français*, t. VI, n° 622, et note 5, p. 533) proposent une deuxième solution : ils considèrent que seuls les créanciers hypothécaires et ceux qui ont demandé le partage avant la convention d'indivision n'ont pas à souffrir de celle-ci. Quant aux autres (créanciers hypothécaires inscrits après la convention d'indivision et créanciers chirographaires), ils ne peuvent, pour réaliser leur créance passer outre à une convention d'indivision de l'article 815, § 2. Le droit de gage et celui de provoquer le partage, dit cet auteur, « sont quant à leur exercice, subordonnés, sauf le cas de fraude

à l'exécution des conventions licites que les cohéritiers peuvent avoir conclues ». En somme, d'après MM. Aubry et Rau, la convention d'indivision de l'article 815, § 2, ne saurait prévaloir contre un droit d'hypothèque ou une demande antérieure de partage faite sur le fondement de l'article 2205. Mais dans tous les autres cas elle doit recevoir son plein effet pour ce motif que les créanciers hypothécaires pâissent de toutes les obligations contractées sans fraude par leur débiteur (art. 1166). Demolombe avait déjà d'ailleurs émis la même opinion (*C. civ.*, t. XV, n° 509). Il l'avait fondée sur le même argument. Mais il avait soigneusement réservé le cas où la convention d'indivision est faite dans un esprit de fraude, et il reconnaissait que les créanciers peuvent, dans ce seul cas, passer outre à la convention parce qu'ils peuvent l'attaquer par l'action paulienne (art. 1167).

En somme, dans cette discussion de doctrine, Demolombe et Aubry et Rau tirent argument du principe que les créanciers doivent supporter les conséquences des contrats passés sans fraude par leur débiteur (principe qu'aucun texte n'exprime catégoriquement, mais qu'on déduit de l'article 1166). D'un autre côté, Laurent et Huc s'efforcent d'établir que les articles 815 et 2205 ne prévoient pas une hypothèse donnant lieu à l'application de ce principe ; puis que l'incompatibilité existant entre ces deux articles doit être supprimée en refusant aux héritiers la prérogative de l'article 815.

Personnellement, nous nous laissons gagner par l'opinion de Demolombe et de Aubry et Rau, parce qu'elle est fondée sur un des principes des mieux établis de notre droit : à savoir l'atteinte portée au gage des créanciers chirographaires par tous les actes juridiques non frauduleux de leur débiteur (art. 1166). Nous assimilons pleinement, en effet, la convention d'indivision passée

par un successible avec ses cohéritiers à tous les autres contrats par lesquels il peut librement diminuer le gage de ses créanciers. D'autre part, nous considérons comme trop spécieuse la distinction proposée par Laurent (*op. cit.*, t. X, n° 242) pour écarter l'application en notre hypothèse du grand principe rapporté ci-dessus. Elle est ainsi exprimée : « Quand un contrat n'engendre qu'un lien d'obligation, ce lien n'existe qu'entre les parties qui y figurent. » Nous croyons que la rigueur de notre système est suffisamment tempérée par cette réserve que Demolombe (*op. cit.*, n° 509) établit avec soin : les circonstances de fait (telle l'insolvabilité d'un des cohéritiers) trahiront souvent une intention frauduleuse, et la convention d'indivision ne peut plus dès lors prévaloir contre l'action paulienne engagée par le créancier.

Etant donné une convention d'indivision passée entre cohéritiers en vertu de l'article 815, § 2, du Code civil, nous serions donc portés à penser que, parmi les créanciers, deux catégories seulement pourraient exiger le partage (art. 2205), en dépit de la convention : les créanciers hypothécaires inscrits avant la date de celle-ci et tous les créanciers qui, avant cette même date, avaient demandé le partage. Mais si, pour tous autres créanciers, la faculté de demander le partage est provisoirement abolie par la convention d'indivision de l'article 815, § 2, la prolongation d'indivision organisée par les lois du 30 novembre 1894, du 12 avril 1906, du 10 avril 1908, produit-elle le même résultat ? La question n'est pas résolue nécessairement par la solution que nous avons proposée pour trancher l'incompatibilité existant entre l'article 815, § 2, et l'article 2205.

Nous ne sommes plus en présence d'une convention d'indivision, mais bien d'un état d'indivision imposé par un article de loi : voilà le fait nouveau qui pose à nou-

veau aujourd'hui la controverse rapportée ci-dessus. On ne peut plus dire que l'indivision de nos lois récentes est le fait d'un débiteur dont tous les actes non frauduleux produisent sur le gage de ses créanciers une fluctuation qui s'impose. Et l'on doit se demander si cette obligation non plus conventionnelle, mais légale, qui peut incomber aux cohéritiers d'une maison à bon marché, d'un petit terrain de moins d'un hectare, d'un bien de famille, de rester dans l'indivision fait échec, elle aussi, à la prérogative de leurs créanciers de réclamer le partage en vertu de l'article 2205.

Nous nous sommes ralliés dans la controverse soulevée par la combinaison des articles 815, § 2, et 2205, à l'opinion de Demolombe et de Aubry et Rau. L'aspect nouveau sous lequel se présente la question ne nous fera pas changer d'attitude. Tout créancier chirographaire se trouve tenu de subir les conséquences des obligations contractées sans fraude par son débiteur (art. 1166). Ce principe doit trouver application aussi bien quand l'obligation dont s'agit a pour source la loi que quand elle a pour source un contrat. C'est pourquoi nous ne reconnaitrons pas aux créanciers des cohéritiers d'une maison à bon marché, d'un petit terrain de moins d'un hectare, objet d'une prolongation d'indivision, le droit de réaliser leur gage en dépit de cet état de choses. Et nous n'admettrons de dérogation à cette règle qu'en faveur des créanciers ayant hypothèque antérieure à la prolongation de l'indivision et de ceux qui, avant cet événement, avaient demandé le partage en vertu de l'article 2205. C'est d'ailleurs la solution préconisée par M. Challamel (*Du nouveau régime successoral inauguré par la loi du 30 novembre 1894*, p. 8).

Il est à remarquer que l'incident provoqué par l'intervention des créanciers ne troublera nullement la procé-

dure de prolongation d'indivision engagée devant le juge de paix. L'incident surgira à l'occasion de poursuites en expropriation ou d'actions en partage intentées par les créanciers au nom de leur débiteur. Or c'est devant les tribunaux de première instance et non devant les justices de paix que se déroulent ces procédures.

Ici apparaît déjà une des conséquences curieuses de la dualité de juridictions qui s'impose par le partage des successions où se trouve une maison à bon marché (Voir Circulaire du ministre de la justice du 3 mars 1903 ; *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1903, p. 15).

SECTION II. — L'institution du transfert intégral.

La règle classique du partage judiciaire forcé, quand il y a désaccord entre co-héritiers ou incapacité ou absence de l'un d'eux (art. 823 et 838, C. civ.), a été mise en échec par certaines dispositions des lois du 30 novembre 1894, du 12 avril 1906, du 10 avril 1908, et du 12 juillet 1909. Nous venons d'étudier certaines des dispositions par lesquelles ces lois réalisaient ce résultat. Il est opportun maintenant d'aborder l'examen d'une institution qui doit, elle aussi, corriger le partage judiciaire de nos Codes. Nous voulons parler du procédé de transfert intégral de la maison à bon marché, de la petite propriété rurale de moins d'un hectare et du bien de famille. Nos Codes imposent la vente judiciaire des immeubles impartageables, et d'autre part l'attribution à chacun des copartageants d'un élément de chacun des biens divers composant une succession (art. 827 et 832, C. civ., et 982, C. proc. civ.). Ce sont les dispositions que le système de transfert intégral sur estimation tend à éliminer.

§ 1. — Le transfert intégral de l'habitation à bon marché individuelle dans la loi du 30 novembre 1894.

La transmission intégrale sur estimation des habitations à bon marché individuelles est l'aboutissement final de l'état de chose provisoire constitué par la prolongation de l'indivision de ces immeubles. Aussi les deux institutions exigent-elles le même concours de circonstances. La maison doit être occupée par le défunt, son conjoint ou ses enfants. Le propriétaire décédé doit laisser comme successibles soit un conjoint, soit des enfants.

Et enfin, si c'est le conjoint qui veut bénéficier des innovations de nos lois en matière de partage, il faut que le bien dont s'agit appartienne à la communauté dissoute (1).

Telles étant les circonstances de fait qui donnent ouverture à la transmission intégrale de la loi de 1906, à quel moment pourra être utilement réclamé le bénéfice de cette institution ? Ce bénéfice sera octroyé dès le décès à la seule condition qu'il soit réclamé, y eût-il même concurremment, de la part d'un autre successible, une demande d'indivision temporaire. Nous avons établi en effet (2) les motifs de cette solution. Mais si, en l'absence de toute demande de transfert intégral, le juge de paix a accordé à partir du décès une prolongation de l'indivision, c'est seulement après l'écoulement de cette période d'indivision que peut intervenir l'attribution de la maison à celui des successibles qui la réclame.

Après les circonstances, après l'époque où peut se placer l'opération du transfert, il reste à déterminer qui peut y prétendre. Les personnes qui sont appelées successivement à bénéficier du transfert de l'habitation à bon

(1) Art. 8-2^e loi du 30 novembre 1894.

(2) Voir note 1, page 103.

marché individuelle sont d'abord celui des successibles qui a été désigné par le défunt (1) ; puis le conjoint survivant ; puis celui des successibles qui est désigné par la majorité de ses cohéritiers (art. 8-2°, loi du 30 novembre 1894) (2), cette majorité étant remplacée par le résultat d'un tirage au sort si elle n'a pu se former (décret du 10 janvier 1907, art. 47).

De cette faveur qui est faite à certains successibles d'accéder au bénéfice d'une transmission intégrale sur estimation, l'explication nous est donnée dans l'exposé des motifs de la loi de 1894. Il dispose ainsi :

« Nous accordons ce droit (de reprise sur estimation) d'abord à l'héritier que le défunt a désigné. Cette préférence se justifie pleinement ; le père et la mère sont mieux placés que personne pour apprécier quel est celui

(1) Cette prérogative accordée au propriétaire de la maison de désigner l'attributaire de l'immeuble tient évidemment de la nature du testament. Dans le silence de la loi nous nous rattachons donc à l'opinion de M. Challamel qui estime que cette désignation doit être écrite dans un testament. Cela exclut toute désignation orale (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1899, p. 105, note 1).

(2) Les arbitres de la situation sont, dans l'esprit de la loi, les héritiers du défunt ou leurs représentants. Il suit de là que les ayants droit de l'un des héritiers n'auront droit ensemble qu'à un seul suffrage (Décret d'administration public du 21 septembre 1895, art. 45 ; *Lois nouvelles*, 1895. 3.161). Ceci n'est d'ailleurs que l'application des règles du droit commun en matière de représentation : articles 740 et 743 du Code civil pour le cas où le cohéritier prédécédé a laissé des descendants ; articles 742 et 743 pour le cas où, à défaut de descendants, il a laissé des neveux ou nièces. Mais chaque cohéritier venant de son chef a droit à une voix quelle que soit la quotité de sa vocation héréditaire. C'est l'opinion de M. Challamel (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1895, p. 247).

D'autre part, un successible en état de liquidation judiciaire conserve le droit de prendre part au vote. En ce sens, Vervins, 29 janvier 1909, *Gaz. Pal.*, 1909, p. 18).

des enfants ou descendants qui maintiendra le plus convenablement le foyer familial. A défaut de désignation par le *de cujus*, nous donnons la préférence au conjoint survivant s'il est co-proprétaire pour moitié au moins. Le plus souvent, en effet, la maison sera un acquêt de communauté, elle aura été achetée au moyen des économies des deux époux, l'un aidant à former le patrimoine de l'autre. Le conjoint survivant possède à lui seul autant d'intérêts que les héritiers réunis, et il pourra plus facilement réunir la somme nécessaire pour payer les parts revenant aux héritiers de l'époux décédé. En l'absence de ces deux causes de préférence, il paraît équitable d'abandonner aux intéressés eux-mêmes le soin de désigner celui qui exercera la reprise (1). »

En tout état de cause la considération de la quotité des parts héréditaires respectives des héritiers dans la maison est absolument indifférente pour motiver l'attribution de l'immeuble à l'un de préférence à l'autre (2).

§ 2. — Le transfert intégral de l'habitation à bon marché individuelle dans la loi du 12 avril 1906.

a) Organisation.

L'institution de transmission intégrale de la maison à bon marché fut reprise par la loi du 12 avril 1906, telle qu'elle avait été organisée par le législateur de 1894. Et le 2° de l'article 8 de la loi de 1906 reproduit textuellement le 2° de l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894, sauf l'adjonction d'un alinéa supplémentaire en 1906. Il a été expliqué en son lieu dans cette étude.

(1) Exposé des motifs de la loi du 30 novembre 1894, *J. off.*, Chambre, *Doc. parl.*, 1892, t. I, p. 534.

(2) En ce sens Trib. Vervins, 29 janvier 1909, *Gaz. Pal.*, 1909, p. 18.

b) *Procédure.*

L'opération de transfert intégral intervient soit dès le décès (1), soit à la fin de l'une des périodes d'indivision qu'il est loisible au juge de paix d'imposer à tous les cohéritiers sur la demande de l'un d'eux.

Dans les deux cas, elle doit débiter par une demande émanée de celui des cohéritiers qui sollicite pour lui le bénéfice (art. 47, § 1, décret du 10 janvier 1907). Dans le silence des textes sur les formes de la demande, nous croyons qu'il faut observer les mêmes formalités que dans la demande de prolongation de l'indivision (2).

Le juge de paix donne suite à la demande en provoquant une réunion de tous les successibles auprès de lui (3). C'est dans cette assemblée que l'attributaire du bien est désigné, le cas échéant, par le vote des successibles ou par le tirage au sort. Et il appartient au juge de paix de veiller au respect de l'ordre dans lequel la loi appelle les héritiers à bénéficier du transfert. Il doit ensuite obtenir une entente entre les intéressés sur le « paiement des soultes et autres conditions accessoires » pour en dresser ensuite procès-verbal (art. 47) (4).

(1) On sait qu'il est toujours donné suite à une demande de transfert de préférence à toute autre demande de prolongation de l'indivision

(2) Voir p. 100 et s.

(3) Sur la façon dont les parties sont convoquées, voir note 1, p. 104.

(4) Sur les frais engagés par la procédure de transfert, et dont l'avance est imposée à celui qui réclame cette faveur, voir décret du 10 janvier 1907, art. 41. Au sujet des soultes, on peut se demander si les cohéritiers créanciers de soultes bénéficient du privilège des copartageants. L'affirmative nous paraît certaine. Nous avons établi, en effet, que le régime d'indivision et de transmission intégrale institué par nos lois récentes, constitue un genre de partage qui se substitue au régime classique : c'est un partage *sui generis*. Or c'est pour tous les modes de cessation d'une indivision que l'article 2103 et l'article 2109 créent entre co-partageants un privilège (Planiol,

La mission du juge de paix apparaît difficile en ce qui touche le règlement des soultes (1). Qu'est-ce que vaut la maison ? C'est un point qui doit fatalement provoquer un conflit d'intérêts opposés. Le décret du 10 janvier 1907 l'a prévu. Il prévoit, pour le cas où les cohéritiers n'arrivent pas à s'entendre sur le chiffre d'estimation de la maison, la suspension de la décision du juge de paix ; la détermination de la valeur de la maison par le Comité des habitations à bon marché ou, à son défaut, par experts ;

t. II, n° 2906). Pourquoi ce genre particulier de partage judiciaire qui régit l'habitation à bon marché et le bien de famille ne rentrerait-il pas dans cette très vaste catégorie des modes de cessation de toute indivision ?

(1) Ici apparaissent certains obstacles que doivent rencontrer dans la pratique nos procédés de transfert intégral. L'importance de ces difficultés est telle que, si nos institutions n'avaient pas de succès dans la pratique, c'est à ces obstacles qu'il faudrait en reporter la cause. Après avoir prononcé le transfert de l'habitation au profit de l'un des successibles, le juge de paix doit obtenir une entente des intéressés sur la quotité de la soulte due aux autres. Or « si la maison, formant le seul actif appréciable de la succession, est estimée 3.000 francs et qu'elle soit reprise par l'époux survivant, ce qui est l'hypothèse la plus favorable au point de vue du règlement des droits de chacun, les héritiers pourront exiger le paiement immédiat de 4.500 francs. Et si l'attributaire est un des héritiers, le *de cujus* ayant laissé sa femme commune en biens et trois enfants, la soulte à payer sera des cinq sixièmes du prix d'estimation, soit 2.500 fr. Joignez à cela le droit de succession en ligne directe qui est de 1 fr. 25 0/0 (décimes compris), et le droit de soulte qui s'élève à 5 0/0 (décimes compris), et vous serez convaincus que l'on est ici en présence de l'objection pratique la plus grave qui puisse être faite au nouveau régime » (Challamel, *Réforme sociale*, 1896, p. 284). L'auteur de cette citation préconise ensuite à titre de solution de la difficulté l'obtention d'un délai par le bénéficiaire du transfert pour désintéresser ses cohéritiers de leur soulte. Et, détail intéressant, il croit voir ici réalisée l'hypothèse où un débiteur peut obtenir du juge un délai de grâce imposé à ses créanciers (art. 1244, C. civ.). Ce serait une application aussi nouvelle qu'opportune de cette disposition du Code ; et il y aurait intérêt à voir la jurisprudence se prononcer sur ce point.

l'écoulement d'un délai de trente jours après le dépôt du rapport d'estimation pour permettre aux intéressés d'en prendre connaissance (il leur est permis en effet de le critiquer ensuite devant le juge : règle de droit commun) ; puis une nouvelle réunion de ceux-ci auprès du juge de paix qui prononce la transmission dans les termes de la loi soit au gré des parties, soit d'autorité (art. 48 et 49, décret du 10 janvier 1907) (1).

§ 3. — Le transfert intégral de la petite propriété rurale de moins d'un hectare.

Nous avons vu que la petite propriété rurale non bâtie de moins d'un hectare de la loi Ribot était soumise aux dispositions successorales de la loi du 12 avril 1906 (arg. art. 1^{er}, § 1, loi du 10 avril 1908). Nous avons cité ce texte à propos de l'opération de prolongation de

(1) Cet incident de procédure prévu pour le cas où les cohéritiers ne s'entendent pas sur le chiffre d'estimation de la maison, doit se reproduire chaque fois qu'il s'agit de prononcer le transfert en présence de cohéritiers mineurs ou en l'absence de l'un des intéressés. Aucun texte ne dispose sur ce point, mais l'idée trouve un fondement suffisant dans les principes généraux de droit commun. L'estimation judiciaire s'impose parce que les intérêts du mineur et de l'absent sont en opposition directe avec ceux des autres copartageants. En ce sens, Challamel, *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1895, p. 248.

La détermination de la valeur de la maison à bon marché soit par un Comité des habitations à bon marché, soit par un expert, fait surgir cette question : est-ce que le chiffre arrêté par l'expert ou par le Comité s'impose au juge de paix ? Les principes généraux commandent une solution négative. L'article 323 du Code de procédure civile dispose : les juges ne sont point astreints à suivre l'avis des experts si leur conviction s'y oppose. » C'est donc le juge de paix qui fixe définitivement la valeur de la maison. Cette solution est d'ailleurs celle préconisée par M. Challamel (*Bulletin*, 1895, p. 246).

Cette observation suffit à expliquer le délai de 30 jours qui doit s'écouler après le dépôt du rapport d'estimation pour permettre aux intéressés de l'étudier.

l'indivision. Nous le rappelons au sujet de l'institution du transfert intégral. Tout ce que nous venons de voir sur ce point en ce qui concerne l'habitation à bon marché individuelle s'applique donc aussi à cette petite propriété rurale que nous avons définie précédemment.

§ 4. — Le transfert intégral du bien de famille.

a) *Organisation.*

Comme nous l'avons vu déjà, l'habitation à bon marché, la petite propriété rurale d'un hectare de la loi du 10 avril 1908, ne sont pas les seuls biens dont le législateur a cherché à assurer l'intégrité par le moyen d'un mode de transmission sans partage lors du décès de leur propriétaire. Il s'est efforcé de sauvegarder également, dans des circonstances semblables, le bien de famille de la loi du 12 juillet 1909.

Pour se faire une idée des hypothèses où le bien de famille peut être soustrait au partage par le moyen de la transmission intégrale, il faut se rappeler en quelles circonstances il a pu passer par la période transitoire d'une indivision. Au décès du propriétaire il se peut que des successibles mineurs aient motivé une demande de prolongation de l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune d'entre eux. Si cette demande n'a pas reçu satisfaction, c'est dès le décès que peut intervenir l'opération de transmission intégrale.

Si elle a été agréée, c'est à l'échéance seulement de la majorité du plus jeune des mineurs que le bien peut passer en bloc à celui des successibles que nous déterminerons. Si enfin il n'y a aucun successible mineur lors du décès, l'institution de l'indivision temporaire ne trouvant pas à s'appliquer, celle du transfert intégral du bien peut être immédiatement sollicitée (art. 19, § 2).

Nous avons ainsi indiqué le moment où se place notre transfert, mais non pas à quelles conditions il est possible. De même que seule l'existence d'un successible mineur motivait la demande d'une prolongation de l'indivision, de même seule l'existence d'un conjoint survivant motive l'opération de transfert intégral du bien de famille. La raison en est que le législateur de 1909 n'a voulu appeler que lui parmi les héritiers à en bénéficier (art. 19, § 1). On s'est rapproché davantage des lois sur les habitations à bon marché quand on a exigé, pour que le conjoint survivant puisse réclamer le transfert, qu'il soit « copropriétaire du bien » (art. 19, *in principio*). Nous avons vu et expliqué semblable condition pour la transmission intégrale de l'habitation à bon marché (1). La loi veut que le bien de famille soit ici un bien de communauté, et elle le veut pour que le conjoint survivant, qui a sur lui une part indivise, puisse « plus facilement réunir la somme nécessaire pour payer les parts reve-

(1) Une différence sur ce point est à noter entre la loi sur la maison à bon marché et celle sur le bien de famille. La première exigeait que le conjoint survivant, pour bénéficier de l'indivision ou du transfert, fût copropriétaire du bien au moins pour moitié : la loi du 12 juillet 1909 lui réserve les mêmes faveurs « pourvu qu'il soit copropriétaire du bien, quelque faible du reste que soit sa quote-part ». Cela s'explique. Que deux époux soient co-proPRIÉTAIRES chacun pour moitié de la maison à bon marché, c'est le cas le plus fréquent : ils l'ont achetée pendant le mariage et elle est tombée en communauté. Il en est autrement pour le bien de famille : les deux époux, pour en réaliser la constitution, ont prélevé des immeubles chacun sur ses propres respectifs, et il peut se trouver aussi dans la constitution des immeubles de communauté. Il est inévitable que les parts revenant à chacun des époux dans les biens constitués soient inégales : seul le hasard pourrait faire en sorte que leurs droits de propriété respectifs portent sur des parts d'égale valeur. D'où cette exigence de l'article 19 *in principio* que l'époux survivant qui veut bénéficier d'un transfert sur estimation soit seulement propriétaire d'une fraction quelconque du bien de famille.

nant aux héritiers de l'époux décédé ». Enfin notre loi (art. 19, § 1) renouvelle une exigence qui existait déjà pour les habitations à bon marché : pour bénéficier d'un transfert intégral du bien de famille, le conjoint survivant doit habiter la maison au moment du décès. On ne conçoit pas en effet qu'on méconnaisse le principe du partage égal en nature pour assurer à un époux survivant la propriété entière d'une maison qui fait pour lui double emploi avec celle qu'il habite ailleurs. On peut en définitive résumer ainsi le mode de partage institué par la loi du 12 juillet 1909 pour le bien de famille quand vient à mourir le constituant. A la fin de la période provisoire d'indivision, ou même dès le décès, le conjoint survivant, à l'exclusion de tous autres successibles, peut se voir attribuer tout le bien de famille à charge de payer des soultes ; c'est toutefois à condition que les immeubles constitués en bien de famille aient été pris dans la communauté et que le bénéficiaire du transfert habite la maison lors du décès.

b) Procédure de transfert intégral du bien de famille.

La procédure du transfert intégral du bien de famille est organisée par les articles 14 et 15 combinés avec l'article 12 du décret d'administration publique du 26 mars 1910. Nous croyons devoir l'exposer en nous référant à ces textes, quand même nous répéterons ce que nous avons dit à ce même point de vue touchant l'habitation à bon marché.

La procédure débute par une demande émanée naturellement du conjoint survivant seul bénéficiaire possible de l'opération (art. 14). Dans le silence de notre texte les formes et les éléments de la demande doivent être, nous semble-t-il, ceux que nous avons indiqués (1)

(1) Voir p. 102, note 1.

pour la prolongation d'indivision de l'habitation à bon marché *mutatis mutandis*.

Le juge de paix donne suite à cette demande en provoquant la réunion auprès de lui de tous les cohéritiers majeurs (art. 14). Les convocations sont faites par lettres recommandées par les soins du greffier, et la comparution est régie par les articles 411 et 412 du Code civil (art. 12).

C'est dans cette réunion que le juge de paix se détermine sur le point de savoir s'il prononcera le transfert ; qu'il accorde ou refuse cette faveur au conjoint survivant ; et qu'il organise les « conventions relatives au paiement des soultes et autres conditions accessoires » (art. 14).

Une éventualité est à envisager qui provoque un incident dans cette procédure si simple : c'est le cas où ces arrangements sur le chiffre des soultes dues par l'attributaire ne peuvent aboutir, faute d'entente sur la valeur du bien. Le juge de paix doit alors, laissant toutes choses en l'état, nommer un « habitant de la commune » comme expert chargé d'estimer le bien (art. 7 et 15). Dans le silence des textes nous pensons que celui-ci doit déposer son rapport suivant les règles du droit commun. Le juge de paix s'en inspire pour déterminer le chiffre des soultes dues par le conjoint survivant (art. 15). Nous pensons, les textes ne disposant pas sur ce point, que l'attribution est alors prononcée dans une assemblée de tous les successibles devant ce magistrat.

L'article 16, § 2 et § 3 fixe le chiffre des frais entraînés par cette procédure.

c) *Comparaison du mode de transfert intégral du bien de famille avec celui de l'habitation à bon marché individuelle.*

Si l'on se remémore l'économie du système de trans-

mission intégrale créé pour l'habitation à bon marché par la loi du 30 novembre 1894 et repris sans changements par celle du 12 avril 1906, on constate que cette institution a subi, du fait de la loi sur le bien de famille, une intéressante évolution. C'était successivement le successible désigné par le défunt, le conjoint survivant, le successible choisi par ses cohéritiers, et, faute d'entente, le successible tiré au sort, qui pouvait prétendre recueillir l'habitation à bon marché en son ensemble, sauf à indemniser les cohéritiers. C'est le seul conjoint survivant, à l'exclusion de tous autres héritiers quelconques, qui peut se voir attribuer le bien de famille intégralement à la mort du constituant. Pourquoi n'avoir pas persisté dans la tentative faite en 1894 en matière de partage ? Et si des coups hardis avaient été portés alors à l'institution du partage édictée par les législateurs du Code, àprement discutée depuis, pourquoi ce relâchement dans l'attaque, ou plutôt ce recul apparaît-il en 1909 (1) ?

Le motif, celui qui apparaît dans les travaux préparatoires de la loi sur le bien de famille, c'est qu'on a mis en question, à cette époque, ce qui ne l'avait pas été en 1894 : à savoir l'opportunité et le fondement même des modifications réclamées au système du Code civil en matière de partage, ou plus exactement au mode de composition des lots (art. 832, C. civ.). Quand il s'agit de discuter le mode de transfert à cause de mort du bien de famille, le Conseil d'Etat émit une opinion qui représen-

(1) Cette question apparaît particulièrement intéressante, si l'on se souvient qu'en ce qui concerne les innovations créées en matière de partage par la loi du 30 novembre 1894, « les auteurs de la proposition de loi n'ont point dissimulé qu'ils ne faisaient ici que poser une pierre d'attente et que la législation exceptionnelle qu'ils demandaient au Parlement d'inaugurer était destinée à former plus tard le droit commun ».

tait la pure tradition de la Révolution française et du Code civil en matière de partage. Le ministre de l'agriculture, M. Ruau, représentant le gouvernement, afficha de son côté une opinion qui voulait créer contre ces précédents historiques une réaction motivée par nos besoins économiques actuels. Il se fondait sur les critiques souvent adressées à cette exigence de notre Code que, dans chaque lot, il doit entrer un peu de chacun des divers éléments de la succession (art. 832). Il s'appuyait sur les conséquences économiques regrettables du morcellement des exploitations, fait qui trouve sa cause dans cette seule disposition du Code. « C'est un des points, disait-il justement, où s'affirment le plus clairement les rapports du droit et de l'économie politique. » Et il concluait. « La faculté de constituer un bien de famille restera illusoire si le législateur, allant jusqu'au bout de sa tâche, ne donne au père de famille la faculté de se survivre en quelque sorte en transmettant son bien à l'un de ses enfants qui constituera une nouvelle famille et continuera son œuvre. » Rien n'est suggestif comme l'attitude que prit, en face de cette tendance plutôt opportuniste du gouvernement, le Conseil d'Etat immuablement attaché à nos traditions révolutionnaires. Il n'a pas voulu de transmission intégrale d'un patrimoine immobilier à l'un des enfants du défunt. « La désignation par le défunt, expliqua le conseiller Flourens, serait sous une autre étiquette le partage d'ascendant. Que masquerait ici cette désignation ? La résurrection probable du privilège de masculinité — ce bien ne tombera pas en quenouille — sinon la réhabilitation du droit d'ainesse, le passe-droit en faveur du préféré. Ces injustices demeuraient théoriquement possibles à l'aide de quelques articles presque oubliés de la législation de 1804. Quel besoin de remettre ces textes en lumière et d'en faire la loi commune ?

La Révolution avait proclamé l'égalité d'homme à homme, pourquoi s'acharner à la supprimer de frère à frère ? Cette réforme serait non seulement contraire à l'équité et à l'esprit de nos lois, mais aussi à l'intérêt de la société. La vie n'est qu'un perpétuel devenir ; l'idéal social n'est pas de figer la situation et de constituer de petits majorats démocratiques (1). » A cette thèse absolue le Conseil d'Etat apporta une restriction que le bon sens réclamait : le conjoint survivant fut admis au bénéfice de la transmission intégrale du bien de famille. « Il a paru qu'il y aurait une véritable injustice à refuser à cet époux, déjà propriétaire de moitié et usufruitier d'une partie de l'autre portion, la faculté d'écarter ses cohéritiers en les remboursant sur estimation. » Tels furent les deux opinions que fit surgir la question de savoir comment organiser la transmission à cause de mort et le partage du bien de famille. Comment se fait-il que M. Ruau, dans le projet qu'il présenta au nom du gouvernement, se départit de sa préférence bien marquée pour un système de transmission intégrale aussi élargi que celui des lois sur les habitations à bon marché et se rallia à l'opinion du Conseil d'Etat ? Il est à présumer qu'il ne crut pas opportun d'aller à l'encontre des idées égalitaires dont le Conseil d'Etat s'était fait le défenseur (2).

(1) Exposé des motifs du projet Ruau, art. 21, *J. off.*, Chambre, 1905, *Doc. parl.*, p. 23.

(2) Au sujet du mode de transfert du bien de famille au seul conjoint survivant, voir l'opinion conforme de M. Challamel exprimée dès 1896 (*Réforme sociale*, 1896, p. 286). Pour pallier les inconvénients de notre partage judiciaire, il proscrit le système du *hoffrecht* hanovrien « qui établit une différence de traitement entre héritiers venant au même titre à la succession ». Mais il préconise le procédé qui consisterait à « reculer le partage des biens de communauté jusqu'au jour du décès du dernier mourant ».

SECTION III. — Points communs aux deux institutions de la prolongation d'indivision et du transfert intégral.

§ 1. — De l'appel possible contre les décisions du juge de paix.

La gravité des prérogatives accordées au juge de paix soit dans la procédure de prolongation de l'indivision, soit dans celle de transfert intégral, pose la question de savoir si la faculté de l'appel existe contre les décisions de ce magistrat. Ni le décret d'administration publique du 21 septembre 1895, ni celui du 10 janvier 1907 n'ont disposé sur ce point.

Ecartons d'abord cette idée que ce silence des textes équivaldrait à un refus de la faculté de l'appel. L'importance des décisions que le juge de paix est appelé à prendre de sa seule autorité, le plus souvent pour mettre fin à la mésentente des co-héritiers, suffit à motiver la faculté de l'appel, contre-poids opportun à ce très grave pouvoir d'appréciation. N'appartient-il pas à ce magistrat d'apprécier l'opportunité de la prolongation de l'indivision ou du transfert intégral, de déterminer le chiffre de l'indemnité dû à ses co-héritiers par le successible qui jouit seul de la maison pendant l'indivision, le chiffre de valeur estimative de la maison, celui des soultes dues par l'attributaire?

A partir de quel chiffre, dans le silence des textes, l'appel sera-t-il recevable? C'est exceptionnellement que la loi du 12 juillet 1905 a institué la faculté de l'appel, quelque minime que soit le chiffre sur lequel porte la décision du juge de paix (art. 7). Le droit commun est bien la faculté de l'appel contre les seules décisions portant sur un chiffre supérieur à 300 francs. Nous estimons que ce droit commun s'impose touchant les décisions

rendues par le juge de paix en matière de dévolution héréditaire des maisons à bon marché. Quant au délai de l'appel, il semble bien que, dans le silence de nos textes, il doit être lui aussi régi par le droit commun. Il sera de trente jours à partir de la signification, sans préjudice des délais de distance des articles 73 et 1033 du Code de procédure civile pour les défendeurs domiciliés hors du canton (art. 13 de la loi du 25 mai 1838).

Toutes ces considérations purement doctrinales ont été d'ailleurs exprimées tout d'abord par M. Challamel (1).

La question de savoir si l'appel est recevable contre les décisions rendues par le juge de paix, arbitre de la prolongation d'indivision et du transfert, a été solutionnée différemment par M. Vallé, ministre de la justice (2).

« Le droit de prononcer le maintien de l'indivision, dit-il, étant laissé par la loi à l'arbitraire du juge de paix, la décision par laquelle ce magistrat refuse de l'accorder ne lèse aucun droit acquis. Elle rentre dans la juridiction gracieuse et n'est pas susceptible d'appel. Il n'en est pas de même lorsque le juge de paix ordonne le maintien. Les parties intéressées peuvent soutenir qu'on ne se trouve pas dans un des cas où la loi l'autorise et que leurs droits sont méconnus ; la sentence acquiert de la sorte un caractère contentieux qui permet de la déférer à la juridiction supérieure dans les termes du droit commun. » Mais en ce qui concerne l'appel possible contre la décision relative au transfert intégral, ce texte confirme

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1895, p. 242). Dans le même sens une décision judiciaire est déjà intervenue. Vervins, 29 janvier 1909, *Gaz. Pal.*, 1909, p. 18.

(2) Circulaire aux procureurs généraux en vue de l'application de l'article 8 de la loi du 30 novembre 1894, en date du 3 mars 1903, *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1903, p. 9.

notre opinion. Le pouvoir du magistrat en cette matière, dit-il, se borne à contrôler le droit des demandeurs.... Par suite, même lorsqu'elle attribue à un des cohéritiers la propriété de l'immeuble, la sentence a en réalité un caractère déclaratif de droit. A ce titre elle rentre dans la juridiction contentieuse et est susceptible de recours dans les conditions du droit commun. »

La circulaire ministérielle se trouve donc sur ce point en contradiction avec notre opinion sur la recevabilité de l'appel dans l'hypothèse envisagée : quand le juge de paix refuse le maintien de l'indivision, cette décision constitue un acte de juridiction gracieuse, un de ces actes qui excluent la faculté de l'appel parce que *magis imperii quam jurisdictionis*. Nous nous demandons si cette qualification de la décision du juge de paix est bien fondée. Quand on analyse la notion de l'acte de juridiction gracieuse, on trouve que sa caractéristique est de ne comporter aucun débat contradictoire devant le magistrat (1). Or est-ce que la décision du juge de paix qui refuse le maintien de l'indivision est exclusive de tout débat préalable à la différence de celle qui accorde ce bénéfice ?

§ 2. — Relations entre les lois sur l'habitation à bon marché et celle sur le bien de famille.

Pour établir la relation profonde qui existe entre les lois sur l'habitation à bon marché et celle sur le bien de famille, il suffit de faire ressortir l'objet essentiel de chacune d'elles. A un point de vue très élevé on peut définir ainsi l'objet des lois du 30 novembre 1894, du 12 avril 1906 et du 10 avril 1908 : elles veulent aider le travailleur à *acquérir* sa maison (lois de 1894 et 1906) ou un noyau de propriété rurale (loi de 1908). Il y a bien

(1) Planiol, note D. P. 1906.1.337, I.

chez elles certaines dispositions tendant à conserver dans le patrimoine de l'ouvrier ces immeubles une fois acquis : ce sont les dispositions successorales de ces lois. Mais nous serions portés à croire que ce dernier point de vue a été secondaire dans l'esprit du législateur. Cela ressort bien de la place restreinte occupée par l'article 8 dans l'ensemble des autres dispositions de la loi de 1906. Cela est établi aussi par le peu d'intérêt porté à cette disposition sinon par les auteurs de la loi, du moins par le Parlement tout entier dans la discussion : les innovations en matière successorale ont constamment passé comme inaperçues. En somme, dans cette tâche éminemment moralisatrice de l'acheminement de l'ouvrier à la propriété, on a entendu suivre cet ordre méthodique et rationnel : assurer l'*acquisition* avant de se soucier de la *conservation*.

Mais quand on arrive à l'étude de la loi sur le bien de famille (12 juillet 1909), il s'aperçoit bien vite que le souci d'assurer l'acquisition du bien n'est pas entré dans les préoccupations du législateur. Celui-ci a disposé pour la seule hypothèse où le bien est acquis et payé, voire même libre d'hypothèques conventionnelles. C'est qu'il a entendu aborder avec cette loi la seconde partie de son programme d'amélioration de l'ouvrier par la propriété : à savoir les moyens propres à assurer la *conservation* du petit patrimoine que ce dernier s'est constitué.

Il suffit pour s'en convaincre de voir sur quels points ont porté les innovations de la loi du 12 juillet 1909 : saisie du bien de famille, son aliénation entre vifs, sa perte par cas fortuit, son expropriation pour cause d'utilité publique, son partage après décès.

Nous n'avons ainsi cherché à définir l'objet profond des lois du 30 novembre 1894, du 12 avril 1906, du

10 avril 1908 et du 12 juillet 1909, que pour arriver à cette conclusion : la loi sur le bien de famille est appelée à régir entre autres immeubles la maison à bon marché individuelle et les immeubles non bâtis, qui y ont été assimilés, parce qu'elle parachève les lois antérieures relatives à cette maison, et qu'elle constitue pour ces lois le complément le plus désirable et le plus opportun (1).

Il faut signaler toutefois un obstacle qui s'opposait à ce que l'habitation à bon marché individuelle figurât parmi les immeubles régis par la loi sur le bien de famille. On sait que les lois de 1894 et de 1906 mettent à la portée de l'ouvrier la propriété de la maison à bon marché individuelle par le moyen d'une avance de capital, qui lui est consentie pour en payer le prix d'acquisition ou les frais de construction. On sait aussi que ces lois instituent un mode de remboursement de ce capital par l'ouvrier au moyen de nombreuses annuités, et que la maison est affectée hypothécairement au paiement de celles-ci. Or la loi du 12 juillet 1909 ne permet pas qu'on fasse bénéficier de ses dispositions des immeubles affectés d'hypothèques conventionnelles. Il résulte de ces rapprochements qu'on ne peut faire rentrer l'habitation à bon marché individuelle parmi les immeubles soumis au régime du bien de famille que du jour où son pro-

(1) Les mêmes immeubles qui sont régis par les lois sur l'habitation à bon marché doivent se trouver au nombre de ceux régis par la loi sur le bien de famille. L'auteur de celle-ci, M. Ruau, l'entendait bien ainsi, puisqu'au nombre des considérations qui lui faisaient adopter en 1905 le chiffre de 8 000 francs comme maximum de valeur du bien de famille se plaçait « la nécessité d'établir une concordance entre le texte et celui de la loi sur les habitations à bon marché ». Et il observait : « Si ces deux lois doivent se compléter l'une par l'autre, force est que ce soit le même bien auquel elles s'appliquent (*Journ. off.*, Chambres, *Doc. parl.*, 1905, p. 231, annexe 2214).

priétaire a achevé le paiement des annuités à la sûreté réelle desquelles la maison était affectée. C'est un point qui a d'ailleurs été mis en lumière au Sénat pendant la discussion de la loi sur le bien de famille (1).

(1) *J. off.*, Sénat, Débats, 1909, sess. ord., p. 63.

TROISIÈME PARTIE

LÉGISLATIONS ÉTRANGÈRES ET CONCLUSIONS

CHAPITRE PREMIER

ÉTAT DE QUELQUES LÉGISLATIONS ÉTRANGÈRES EN MATIÈRE DE PARTAGE DE BIENS FONDS.

Nous avons analysé dans le détail les lois françaises récentes qui tendent à assurer, en dépit des dévolutions héréditaires et des partages, l'intégrité et la conservation dans les familles de certaines catégories d'immeubles servant soit à l'habitation seulement, soit à une exploitation agricole. Nous avons constaté que de nombreuses difficultés surgissent au point de vue législatif et économique pour arriver à d'heureux résultats dans cet ordre d'idées. C'est une raison suffisante pour que nous soyons portés à rechercher ce qui a été tenté dans le même sens à l'étranger.

Etats allemands.

En matière de partage des biens ruraux, des domaines fonciers, du Hof, le Code civil allemand de 1900 a maintenu en vigueur les législations locales des États confédérés (art. 59 et 64, de la loi d'introduction). Cela explique qu'il y ait actuellement dans la législation des États allemands des modes divers de dévolution héréditaire tendant à prévenir le morcellement que le partage peut entraîner pour l'exploitation. Il est remarquable d'ailleurs que ces lois, tout en ayant des origines lointaines dans l'ancien droit allemand (1), ont été promul-

(1) P. Verdelot, *Du bien de famille en Allemagne*, p. 1 à 90.

guées au cours du xix^e siècle, mais avant notre loi française du 30 novembre 1984. Si quelques dispositions de cette dernière loi ont trahi chez nous une certaine réaction contre la règle du partage en nature de notre Code (art. 826 et 832), peut-être cet ensemble de lois promulguées dans les Etats allemands a-t-elle contribué à provoquer ce mouvement.

Il existe en Allemagne une institution qui tend à assurer le transfert intégral des biens des familles nobles. C'est celle du Stammgut maintenue en vigueur par le Code civil de 1900 au profit des familles souveraines et de celles de l'ancienne noblesse d'Empire (art. 57 de la loi d'introduction) (1).

Plus intéressante à notre point de vue est l'institution de l'Erbgut, c'est-à-dire du « fidéicommiss paysan ». On appelle fidéicommiss en droit commun « toute disposition par laquelle l'auteur d'une libéralité charge la personne gratifiée de conserver toute sa vie les biens qu'il lui donne pour les transmettre en mourant à une seconde personne désignée par le disposant ». Certains Etats allemands ont cherché à faire usage de cette institution dans le but d'assurer l'intégrité des exploitations agricoles en dépit des partages. Dans ces législations, le premier bénéficiaire du fidéicommiss, le grevé, le titulaire de l'Erbgut, se trouve avoir la possession et la jouissance du bien, mais il est tenu des actes d'administration. D'autre part, il ne peut aliéner. Le bénéficiaire en second du fidéicommiss, l'appelé, l'Anwerter, de de son côté, est titulaire d'un droit réel qui provisoire-

(1) Sur le Stammgut, voir Verdelot, *op cit.*, p. 95 à 167, et particulièrement, p. 153 et suiv. ; et Régnier, *Des distinctions de classes dans la société allemande actuelle*, thèse Paris, 1900, p. 422 à 428.

ment n'est qu'un droit éventuel de succession. Quand arrive la mort du grevé l'Anwerter lui succède *ipso jure*. — Cette institution est en vigueur, dans quelques Etats allemands qui ne l'appliquent qu'aux exploitations consacrées à l'agriculture et atteignant une valeur de huit mille marks. Ce sont la Bavière (loi du 22 février 1855), l'Etat de Hesse-Darmstadt (loi du 11 septembre 1858) et l'Etat de Mecklembourg-Schwerin (loi du 24 juin 1859). — L'emploi qui fut ainsi essayé du fidéicomis pour favoriser le transfert intégral des exploitations agricoles n'a donné aucun résultat. M. Verdelot explique cet échec par l'absence chez le paysan de « l'esprit de renonciation personnelle nécessaire », étant données « les restrictions apportées à la liberté de disposer entre vifs » et surtout l'insuffisance des compensations accordées aux héritiers exclus du droit aux biens (1).

En d'autres Etats allemands on a cherché à assurer dans les partages le transfert intégral des biens fonds par le moyen d'une institution différente qui porte le nom d'Anerbenrecht. On en trouve la définition dans la loi hanovrienne du 2 juin 1874. — A la base de cette institution il y a l'inscription sur des registres fonciers appelés Hôferollen de l'exploitation agricole pourvue d'une maison d'habitation. Cette formalité doit être remplie par le propriétaire ; et elle confère à l'immeuble la qualité de bien soumis à l'Anerbenrecht. Dès lors il sera régi par un mode spécial de dévolution héréditaire qui a pour caractéristique le transfert intégral à un seul héritier. Sur la détermination de ce dernier, la législation des Etats diffère : généralement le bénéficiaire du transfert,

(1) Sur l'Erbgut, ou fidéicomis, voir Verdelot, *op. cit.*, p. 195 à 330, et surtout p. 305 et suiv. ; et Régnier, *op. cit.*, p. 428 à 444.

l'Anerbe, est désigné par le *de cujus* ou par la loi si ce dernier n'a pas disposé. Ses cohéritiers ont droit à une soulte dont le chiffre dépend de l'évaluation qui est faite du bien (1). De nombreux Etats ont organisé ce mode de dévolution héréditaire des exploitations immobilières, mais avec des modalités diverses. Ce sont le Hanovre, dont la loi du 2 juin 1874 fut modifiée par celles du 24 février 1880 et du 20 février 1884 ; l'Etat de Oldenbourg dont la loi est du 24 avril 1873 (2), le Lauenbourg dont la loi est du 21 février 1881 ; la Westphalie dont la loi est du 30 avril 1882 (3) ; le Brandebourg, dont la loi est du 10 juillet 1883 ; le Schleswig-Holstein, dont la loi est du 2 avril 1886 ; et la Silésie dont la loi est du 24 avril 1884 (4).

Toutes ces dispositions législatives laissent au propriétaire du bien le soin de soumettre son fonds à l'Anerbenrecht par le moyen d'une inscription sur les registres fonciers. Plus efficace est le système en vertu duquel est prise d'office, par les soins de fonctionnaires publics, l'inscription qui soumet l'exploitation à un mode semblable de dévolution héréditaire. C'est celui que M. Verdelot appelle l'Anerbenrecht *ab intestat* direct. Sont ainsi inscrites d'office les exploitations agricoles et forestières susceptibles de se suffire à elles-mêmes et pourvues d'une habitation. Ces biens, à la mort de leur propriétaire et à défaut de disposition contraire de sa part, passent

(1) Sur le mode d'évaluation et les avantages directs ou indirects qui constituent pour l'Anerbe un véritable préciput, voir Verdelot, *op. cit.*, p. 480.

(2) *Annuaire de législation étrangère*, t. III, p. 159.

(3) *Annuaire de législation étrangère*, t. XII, p. 373.

(4) Sur l'Anerbenrecht, voir Verdelot, *op. cit.*, principalement p. 475 à 483. Spécialement sur ses résultats peu satisfaisants, voir p. 449 et suiv.

ipso jure à un seul des héritiers, l'Anerbe. Ce dernier se trouve tenu de payer des soultes à ses cohéritiers après estimation de la valeur du bien. Le propriétaire de l'Anerbengut ne peut le morceler ni par acte entre vifs ni par testament sans le consentement de la Generalkommission. Tel est dans ses grands traits le régime existant en Prusse depuis les lois de 1896 et de 1898 (1), et dans l'Etat de Brunswick depuis la loi du 28 mars 1874 (2).

Le droit allemand a créé, d'autre part, pour la plus grande partie des biens qui forment la communauté au décès de l'un des époux, un régime spécial de prolongation d'indivision dont un exposé succinct doit avoir place dans cette étude. Tandis que les autres biens du défunt sont l'objet de la dévolution successorale de droit commun, ceux qui lui appartiennent dans la communauté peuvent demeurer à l'état d'indivision entre l'époux survivant et les enfants nés du mariage. C'est l'époux survivant qui a la faculté d'opter entre cette prolongation de l'indivision et la liquidation de la communauté suivant les règles du droit commun (§ 1483 du Code civil allemand).— La masse indivise comprend les biens qui constituaient la communauté dissoute. Mais quand un des deux époux avait eu des enfants d'un autre mariage, ceux-ci ont droit à certaines valeurs dans cette communauté. En ce cas ces valeurs leur sont attribuées et sont exclues de la masse dont l'indivision est prolongée (§ 1485). Celle-ci comprend aussi tous les biens acquis postérieurement par l'époux survivant, mais non pas ceux acquis postérieurement par les descendants qui ont une part

(1) *Annuaire de législation étrangère*, t. XXVI, p. 160, et t. XXVIII, p. 242.

(2) Sur l'Anerbenrecht *ab intestat* direct, voir Verdelot, *op. cit.*, p. 485 à 500.

dans la communauté continuée (§ 1485). Pendant la durée de cette prolongation de l'indivision, l'époux survivant a sur les biens qui en sont l'objet les droits que possède le mari sur la communauté pendant le mariage. Les enfants communs ont sur ces mêmes biens les droits que possède la femme pendant le mariage sur la communauté (§ 1487). Les obligations contractées pendant le mariage par l'époux décédé et l'époux survivant, et qui pouvaient être exécutées sur les biens de la communauté, peuvent l'être par la suite sur la masse qui fait l'objet de l'indivision prolongée (§ 1488). Les créanciers de la communauté continuée ont en outre pour gage le patrimoine personnel de l'époux survivant. Mais les enfants cointéressés dans l'indivision ne sont tenus personnellement qu'envers les personnes devenues par leur fait créancières de la communauté continuée (§ 1489). — A la mort de l'un de ces enfants, sa part dans la communauté passe, suivant les cas, à ses propres descendants ou bien accroît aux survivants (§ 1490). — La cessation de cet état d'indivision prolongée résulte de la volonté unilatérale du conjoint survivant, ou de son nouveau mariage, ou de son décès, ou d'une entente intervenue entre tous les intéressés, ou bien, dans certains cas, de la volonté unilatérale de l'un des enfants. — A la liquidation l'actif de la communauté continuée est réparti comme celui de la communauté conjugale, mais l'époux survivant prend la place du mari ; les descendants ayant droit à une part prennent la place de la femme » (§ 1498).

Ainsi organisée dans ses très grandes lignes, l'institution allemande de la communauté continuée réalise un mode de prolongation d'indivision infiniment plus perfectionné que ce qui a été fait en France en cette matière. Notre droit tout d'abord ne connaît que la prolongation de l'indivision prévue par l'article 815 du Code

civil et par les lois sur l'habitation à bon marché et le bien de famille. C'est dire que le domaine d'application de cette institution est très restreint chez nous. D'autre part, on n'a pas organisé en France, d'une façon aussi précise qu'en Allemagne, les droits et les obligations des personnes intéressées à la prolongation de l'indivision. On peut même dire que rien n'a été prévu dans cet ordre d'idées.

Nous avons donné une description superficielle des institutions par lesquelles on a cherché en Allemagne à assurer le transfert intégral des biens fonds. Le nombre, la diversité, la complexité des lois édictées sur la matière prouvent que nos voisins ont fait beaucoup plus d'efforts que nous pour résoudre la question. Peut-on faire un rapprochement toutefois entre ces institutions allemandes et ce qui a été fait en France dans le même but par la loi du 30 novembre 1894 et celles qui l'ont suivie ? Il nous apparaît que ces lois des Etats allemands ont constitué pour nous un précédent très lointain, et très différent du mode de transfert de nos habitations à bon marché individuelles. Cette institution française diffère d'abord de l'Anerbenrecht *ab intestat* direct. Le transfert, dans notre loi, s'opère seulement au profit du successible qui le réclame. Dans la loi prussienne, au contraire, il a lieu *ipso jure* au profit de l'Anerbe désigné par le défunt ou, à son défaut, par la loi. Notre système diffère aussi de l'Anerbenrecht hanovrien. Le transfert intégral est ici subordonné à l'inscription préalable du bien sur les registres fonciers par les soins de son propriétaire. La loi française, au contraire, appelle à bénéficier de ses dispositions successorales toute la catégorie des immeubles réunissant certaines conditions qui sont propres à la maison à bon marché individuelle. Nous croyons qu'en ces conditions le mode de transfert inauguré par notre

loi de 1894 n'est la copie d'aucune de ces institutions allemandes qui sont l'Erbgut, l'Anerbenrech *ab intestat* prussien et l'Anerbenrecht hanovrien.

Suisse.

De grands efforts ont été faits en Suisse pour assurer, en dépit des partages, l'intégrité des exploitations. C'est dans le Code civil de 1907 que nous trouvons tout un ensemble de dispositions insérées dans ce but.

Le législateur suisse a prévu d'abord le cas où le père de famille a pris soin d'assurer à certains héritiers le transfert de certains biens de sa succession.

« Le disposant, dit l'article 608 du Code civil, peut, par testament ou pacte successoral, prescrire à ses héritiers certaines règles pour le partage et la formation des lots. Ces règles sont obligatoires pour les héritiers sous réserve de rétablir, le cas échéant, l'égalité des lots à laquelle le disposant n'aurait pas eu l'intention de porter atteinte. L'attribution d'un objet de la succession à l'un des héritiers n'est pas réputée legs, mais simple règle de partage si la disposition ne révèle pas une intention contraire à son auteur. » Et M. Chéron (1) commente ainsi cette disposition : « Les libéralités excessives faites à un héritier seront réduites en ce sens que le gratifié devra verser une somme à la succession, mais elles subsisteront comme décret de partage : le bien en nature restera tout entier dans les mains du successeur désigné. » Ces dispositions nous semblent devoir jouer dans le droit suisse le rôle que la jurisprudence française reconnaît au partage d'ascendant (2).

(1) Albert Chéron, *De la transmission intégrale des exploitations agricoles ou industrielles dans le droit suisse*, p. 105.

(2) Sur ces « droits du père de famille en matière de disposition testamentaire » dans le Code civil suisse, voir M. Salleiles, Le

Le Code civil suisse traite plus longuement de l'hypothèse où le défunt n'a donné aucune indication sur le mode de composition des lots. En cette hypothèse se présentent les deux alternatives du partage amiable et du partage judiciaire. Le premier est fait librement par les parties (art. 607). La principale cause du partage judiciaire est la mésentente survenue entre les cohéritiers (art. 611). Le partage judiciaire est régi comme chez nous par la règle maîtresse du partage en nature de tous les biens de la succession (art. 610). Mais ce qui est pour nous particulièrement intéressant, ce sont les restrictions qui ont été apportées à ce principe en considération des intérêts économiques des biens.

Le Code civil suisse a édicté dans ce sens deux catégories de dispositions. La première tend à poser ce principe général que les exigences économiques des biens et valeurs de la succession en général motivent suffisamment une exception à la règle du partage en nature. C'est ainsi que les articles 612 et 613 permettent « l'attribution » des « biens de la succession qui ne peuvent être partagés sans subir une diminution notable de leur valeur » et des « objets qui, par leur nature, forment un tout ». Il n'y a rien de pareil dans notre organisation française du partage judiciaire où seul l'assentiment unanime des cohéritiers peut affranchir le juge de la règle du partage en nature.

En second lieu les articles 620 et 621 disposent sur la question spéciale de l'attribution des exploitations agricoles lorsqu'un partage judiciaire s'impose (1). Remar-

partage et la transmission intégrale dans le droit civil suisse, *Revue trimestrielle de droit civil*, 1909, p. 539 et 540.

(1) Sur cette hypothèse où le soin d'assurer le transfert intégral des exploitations incombe au juge, voir M. Saleilles, *ut supra*, p. 556 à 604.

quons d'abord que les fonds appelés à faire l'objet de ce transfert intégral sont très vaguement déterminés par ces textes. Il s'agit de « l'exploitation agricole en tant qu'elle constitue une unité économique » (art. 629). Pour l'application de ces dispositions, il n'y a donc aucune limitation imposée au juge soit quant à la valeur, soit quant à la superficie des fonds. Il faut seulement qu'il s'agisse, d'une part d'immeubles consacrés à l'agriculture, et que, d'autre part, le bien forme une « unité économique », c'est-à-dire, d'après M. Chéron, ne puisse « être désagrégé sans perdre de sa valeur comme instrument de production » (*op. cit.*, p. 123).

Pour les biens ainsi déterminés, le système de la loi suisse en matière de partage consiste dans la faculté laissée au juge d'attribuer le fonds « à celui des héritiers qui le demande et qui paraît capable de se charger de l'entreprise », quand bien même d'autres copartageants s'y opposeraient (art. 620 et 621). Il faut voir là une seconde disposition originale de la loi suisse au regard de nos Codes français. Ceux-ci ne laissent au juge le pouvoir « d'attribuer » l'exploitation agricole que si tous les héritiers le demandent.

Le législateur suisse ne s'est pas contenté d'apporter des restrictions à la règle du partage en nature en faveur des biens formant une « unité économique ». Pour assurer leur intégrité, il est allé jusqu'à octroyer à l'attributaire un temps presque indéfini pour le paiement des soultes, à condition qu'il soit redevable d'une somme excédant les trois quarts de la valeur du bien. Pour arriver à ce résultat, on a donné à cet attributaire la faculté d'imposer à ses cohéritiers un état prolongé « d'indivision en participation » (1). Cette institution est organisée par les arti-

(1) Sur la constitution de communautés indivises dans le droit suisse, voir M. Saleilles, *loc. cit.*, p. 541 à 556.

cles 347, 348, 622, 623 et 624 du Code civil de 1907. Elle a pour caractéristique, dit M. Chéron (*op. cit.*, p. 116), de « maintenir l'indivision dans la propriété sans communauté de vie et d'exploitation. Et sa définition assez exacte est donnée par l'article 347. « L'exploitation de l'indivision et sa représentation peuvent être conventionnellement remises à un seul indivis, qui sera tenu de verser annuellement à chacun des autres une part du bénéfice net. Sauf stipulation contraire, cette part est déterminée équitablement d'après le rendement moyen des biens indivis au cours d'une période suffisamment longue et en tenant compte des prestations du gérant. » Et pour le paiement de leur soulte, les copartageants ont une créance garantie par le fonds indivis » (art. 624). Or cette situation, dit M. Chéron (*op. cit.*, p. 126), « est destinée à durer aussi longtemps qu'il sera nécessaire : les participants ne pourront la dénoncer que le jour où l'exploitant aura acquis les moyens de liquider sa situation sans grever ses biens à l'excès ». Nous n'avons rien de pareil dans l'organisation du transfert intégral de l'habitation à bon marché et du bien de famille. C'est d'ailleurs pour combler cette lacune que M. Challamel a proposé ce moyen : permettre à l'attributaire de la maison d'opposer à ses cohéritiers, créanciers de soultes, l'article 1244 du Code civil (1). Il n'en reste pas moins que l'usage d'un délai de grâce toujours limité n'est pas comparable avec le système suisse de la prolongation sans limites de l'indivision.

Nous devons reconnaître en définitive que la Suisse, comme l'Allemagne, a fait plus que nous pour assurer le transfert intégral des biens qui ne peuvent être morcelés sans dommage. Elle a apporté des dérogations

(1) Voir p. 122, note 1 *in fine*.

considérables à la règle du partage en nature tant en faveur des exploitations agricoles que des autres biens de la succession. Puis elle a protégé l'attributaire de ces domaines fonciers par un système original d'indivision en participation qui tend à leur faciliter le paiement des soultes.

Belgique.

La Belgique vit sous le régime de notre Code civil. Les difficultés que les dispositions sur la composition des lots dans le partage judiciaire ont fait surgir en France se sont manifestées aussi dans ce pays. Qu'est-ce qu'on a fait pour les prévenir ?

La loi belge du 9 août 1889 sur les habitations à bon marché n'a introduit, pour ces immeubles, aucune modification aux règles classiques du Code en matière de partage. Il en fut de même de la loi du 18 juillet 1893 qui vint compléter la précédente (1).

On sait le mouvement d'idées qui se fit jour en France vers 1890, en faveur de l'augmentation des droits héréditaires du conjoint survivant. Suivant l'exemple donné par notre loi du 10 mars 1891, la Belgique promulgua celle du 20 novembre 1895 qui fut la première dans ce pays à porter quelques atteintes au partage judiciaire classique (2). Elle maintient d'abord la disposition de l'article 767 du Code civil, attribuant en propriété la succession d'un époux prédécédé à son conjoint survivant quand il n'y a pas d'héritiers. Puis elle attribue au conjoint survivant un droit d'usufruit sur la moitié de la succession quand il y a des enfants nés du mariage ou

(1) *Annuaire de législation étrangère*, t. XIX, p. 539 ; et t. XXII, p. 484.

(2) *Annuaire de législation étrangère*, 1896, p. 501.

des frères et sœurs du défunt (art. 1^{er}, § 2 et 3). Quand ces descendants et ces collatéraux privilégiés n'existent pas, mais seulement d'autres collatéraux, le droit d'usufruit du conjoint porte sur toute la succession (art. 1^{er}, § 2). Si enfin, le défunt a des enfants d'un précédent mariage, la loi belge, comme la loi française, accorde au conjoint survivant un droit d'usufruit « d'une part d'enfant légitime le moins prenant sans qu'elle puisse excéder le quart ». Or la loi belge, après avoir déterminé ainsi les droits successoraux du conjoint survivant, envisage le cas où « l'habitation occupée par les époux est entièrement, soit un bien de communauté, soit un propre du conjoint prédécédé, et où d'autre part, elle représente au moins en valeur la quotité de la succession sur laquelle le conjoint est appelé à exercer son usufruit ». Alors, en pareille hypothèse, le conjoint survivant a la faculté d'exiger que son usufruit porte sur cette maison plutôt que sur toute autre valeur de la succession (art. 1^{er}, § 6). Puis, « sous les conditions exigées pour la maison d'habitation », il peut exercer le même droit sur « tout ou partie des meubles meublants isolément » et « tout ou partie des terres que l'occupant exploitait personnellement et pour son propre compte, du matériel agricole et des animaux attachés à la culture » (art. 1^{er}, § 6). Naturellement le droit de conversion de l'usufruit en rente viagère est aboli quand le conjoint survivant a usé de ces prérogatives (art. 1^{er}, § 7). En somme, cet ensemble de dispositions a pour résultat de soustraire au partage pendant toute la vie du conjoint survivant soit une exploitation agricole, soit seulement une maison d'habitation. — Prévoyant le cas où un époux laisse dans sa succession une maison à bon marché individuelle, notre loi du 30 novembre 1894 donne à son conjoint survivant et à ses enfants la faculté de réclamer pour cinq ou pour dix ans le

maintien de cette maison en état d'indivision (art. 8, § 2 et 3). Ce rapprochement établit assez que la loi belge de 1896 n'a fait que suivre la voie tracée en matière de prolongation d'indivision par notre loi de 1894.

Ce mouvement fut considérablement accentué en Belgique par la loi du 16 mai 1900 (1). Tout d'abord, les faveurs accordées par la loi du 20 novembre 1895 au conjoint survivant ne restent plus limitées par la quotité de la succession sur laquelle porte son usufruit. Il peut, depuis 1900, conserver la jouissance entière du petit domaine ayant appartenu au *de cujus*, même si la valeur du bien excède la part dont il a l'usufruit. Il doit toutefois servir aux héritiers une rente calculée sur l'excédent (art. 2). Après avoir ainsi élargi la loi de 1896, la loi du 16 mai 1900 cherche à soustraire au mode de partage judiciaire du Code Napoléon tous « les immeubles dont le revenu cadastral intégral ne dépasse pas 300 francs », et qui figurent dans une succession « pour la totalité ou pour une quotité ». Envisageant le seul cas où le défunt laisse des enfants mineurs avec son conjoint, la loi permet aux intéressés de demander la prolongation de l'indivision jusqu'à la majorité des enfants (art. 3). C'est l'institution de l'indivision prolongée de nos lois sur les habitations à bon marché, mais restreinte au seul cas où le conjoint décédé laisse des enfants mineurs. D'autre part, la loi belge de 1900 ouvre aux héritiers en ligne directe du défunt et à son conjoint la faculté de reprendre le bien sur estimation. Cette prérogative est accordée d'abord au conjoint survivant, ensuite à celui des enfants que le défunt a désigné, ou, si ce dernier n'a manifesté aucune préférence, à celui que désigne la majorité des successibles (art. 4). Cette disposition de la loi belge

(1) *Annuaire de législation étrangère*, 1900, p. 339.

reproduit en somme, sauf certains points de détail, le mode de transfert intégral institué en France pour l'habitation à bon marché par la loi du 30 novembre 1894. C'est un fait qui apparaît dans les développements que nous avons accordés à l'étude de la partie successorale de nos lois sur l'habitation à bon marché. Ce qui caractérise toutefois la législation belge sur ce point, c'est qu'elle accorde à l'institution du transfert intégral un domaine d'application relativement large. Ce sont les immeubles dont le revenu ne dépasse pas 300 francs ; or « il importe peu que ces immeubles soient ou non bâtis, que le défunt en ait possédé un ou plusieurs, qu'il les ait occupés lui-même ou qu'il les ait loués ou fait cultiver par autrui » (1).

Il n'en reste pas moins qu'on peut dire avec M. Challamel : « la loi française du 30 novembre 1894 a frayé la route à la loi belge du 16 mai 1900 » (2). Et cette étude des lois promulguées en Belgique, sur la question qui fait l'objet de notre travail, nous a fait analyser un groupe de textes qui n'eurent aucun caractère novateur. Ils furent simplement inspirés par la partie successorale de notre première loi sur l'habitation à bon marché.

Italie.

Les dispositions du Code civil italien de 1865 en matière de composition et de répartition des lots dans le partage judiciaire sont inspirées de notre législation française de 1804. Le partage en nature est imposé par l'article 994 : « Dans la formation et la composition des lots, on doit éviter autant que possible de morceler les fonds et de causer du dommage par la division à la quotité des exploitations, et faire en sorte qu'il entre dans

(1) *Annuaire de législation étrangère*, 1900, p. 339.

(2) *Annuaire de législation étrangère*, 1900, p. 339.

chaque lot, autant que faire se peut, la même quantité de meubles, immeubles, droits ou créances de même nature et valeur. » Subsidiairement la licitation est ordonnée par l'article 988 quand les immeubles ne peuvent se partager commodément. Et l'article 996 impose le tirage au sort des lots sauf toutefois dans l'hypothèse où les héritiers sont appelés à recueillir des fractions inégales de la succession.

En Italie, comme en France, c'est dans la loi sur les habitations ouvrières (31 mai 1903) (1) que furent introduites les premières dérogations à la règle de droit commun du partage en nature. Les articles 24 et 25 de cette loi instituent très sommairement un mode de prolongation de l'indivision et de transfert intégral pour l'habitation ouvrière. Le conjoint survivant pendant toute sa vie, les enfants mineurs jusqu'à leur majorité, ont le droit de continuer à habiter la maison (art. 25). Cette prolongation de l'indivision n'est pas exactement celle de notre loi du 12 avril 1906 ni celle de notre loi du 12 juillet 1909, mais elle rappelle à la fois l'une et l'autre des lois françaises. Quant au transfert de l'habitation ouvrière, il est assuré « à celui des ayants droit qui offrira le paiement en argent des parts revenant à ses cohéritiers ». Quand il y a concours de plusieurs héritiers, il est « procédé devant le juge de paix à un tirage au sort » (art. 24). On voit que la loi italienne n'a pas institué entre les héritiers un ordre de préférence comme notre loi de 1906. Ces dispositions successorales touchant l'habitation ouvrière ont été reproduites par les articles 27 et 28 de la loi du 27 février 1908 qui corrigea celle du 31 mai 1903 (2).

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1903, p. 433.

(2) *Bulletin de l'Office international du travail*, 1909, fasc. 2 et 3.

Ces innovations en matière de partage seront prochainement étendues aux petites propriétés agricoles. Telle est la tendance d'un projet de loi du 28 avril 1910 (1). Il favorise d'abord par des prêts l'achat des terrains mesurant de un à trois hectares de superficie. Puis il étend à cette petite propriété une fois constituée, sinon le mode de prolongation de l'indivision, du moins le mode de transfert intégral institué pour l'habitation ouvrière (art. 11). Ce même projet crée ensuite l'institution du bien de famille. Or, pour ces exploitations, l'article 23 du projet dispose : « Le bien de famille continue à subsister et reste indivisible tant qu'il existe des enfants mineurs. » C'est exactement le mode de prolongation de l'indivision de notre loi du 12 juillet 1909. Mais la loi italienne en matière de transfert intégral se sépare de la nôtre qui n'appelle que le conjoint survivant à bénéficier de cette faveur (art. 9). Elle transmet le bien de famille, si plusieurs personnes sont appelées à la succession, « à celle d'entre elles qui offrira de payer en deniers les quote-parts revenant aux autres ». S'il y a concours, on procède au tirage au sort devant le prêteur (art. 26).

Nous constaterons en définitive que les dispositions des lois et projets existant en Italie sur le mode de dévolution héréditaire de l'habitation ouvrière, de la petite propriété rurale et du bien de famille n'ont rien d'original. Sauf quelques variantes, elles ne sont qu'une copie des innovations réalisées en pareille matière par les lois françaises récentes.

A la fin de cette étude de droit comparé, il nous plaît de jeter un regard d'ensemble sur les nations avoisinantes. Nous constatons que la France ne fut ni la dernière

(1) *Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1911, p. 118.

ni la première non plus à tenter quelque chose pour assurer, en dépit des partages, l'intégrité des biens fonciers, et leur conservation dans les familles.

Dans la loi sur l'augmentation des droits successoraux de l'époux survivant, la Belgique a créé en 1895 un mode de prolongation des indivisions portant sur une maison ou une exploitation. Il est évidemment inspiré de notre loi de 1894. Il en est de même d'ailleurs pour le système d'indivision et de transfert organisé en 1900 pour tous les immeubles produisant un revenu moindre de 300 francs. En Italie les règles du Code de 1865 sur la composition des lots, celles aussi des lois et projets ultérieurs sur la transmission héréditaire de l'habitation ouvrière, de la petite propriété rurale et du bien de famille sont une copie de nos institutions françaises. — Mais en Allemagne la date des lois, qui tendent dans les divers Etats à prévenir le morcellement des biens fonds, prouve que la question a préoccupé nos voisins au cours de tout le xix^e siècle. Les institutions allemandes que nous avons étudiées ont d'ailleurs leurs origines lointaines dans l'ancien droit germanique. D'autre part, il existe en Allemagne, pour assurer l'intégrité des exploitations, certaines institutions beaucoup plus hardies que celles introduites chez nous à la fin du xix^e siècle. Tel est l'Anerbenrecht *ab intestat* direct (Anerbenrecht prussien) avec son mode de transfert opérant *ipso jure* dès le décès au profit d'un successible désigné d'avance. Tel est aussi ce système original de l'Anerbenrecht hanovrien qui consiste à subordonner à une inscription du bien sur les registres fonciers l'application du mode spécial de dévolution héréditaire. — La Suisse comme l'Allemagne nous est apparue plus avancée que nous dans la partie de sa législation qui tend à assurer l'intégrité des exploitations agricoles et industrielles. Elle a introduit dans son Code

de 1907 ce principe, — méconnu par nos lois et notre jurisprudence (1), — que les intérêts économiques des fonds peuvent faire écarter la règle de droit commun du partage en nature. Elle a surtout cette institution originale de l'indivision en participation, qui facilite le transfert de la façon la plus efficace en laissant à l'attributaire tout le temps nécessaire pour se libérer des soultes.

(1) Cette disposition du droit suisse est rejetée et par la doctrine et par la jurisprudence française en matière de partage judiciaire, mais non pas en matière de partage d'ascendant.

CHAPITRE II

CONCLUSIONS GÉNÉRALES DE L'ÉTUDE SUR LES PROLONGATIONS DE L'INDIVISION SUCCESSORALE ET LA LIBERTÉ DES ATTRIBUTIONS DANS LE PARTAGE JUDICIAIRE.

L'évolution subie par notre droit au cours du xix^e siècle sur la question du mode de composition et de répartition des lots dans le partage judiciaire et dans le partage d'ascendants ; l'état actuel des législations étrangères en cette matière, ont fait l'objet des développements de ce travail. Il nous appartient maintenant d'exprimer l'idée qui nous semble se dégager de cette étude. Nous aurons pour cela à faire état des conclusions auxquelles nous sommes arrivés dans des ordres d'idées multiples et variés.

Nous avons constaté que, dans les moyens employés pour assurer l'intégrité et la conservation des biens fonds en dépit des partages, certaines nations voisines sont particulièrement originales et hardies, telles l'Allemagne et la Suisse. Nous ne demanderons pas cependant que notre législateur copie quelque une des institutions que nous avons étudiées à l'étranger. Nous estimons qu'on ne peut avantageusement faire abstraction du passé juridique d'un pays. Et nous n'irons pas chercher chez nos voisins des institutions originales pour les introduire chez nous de toutes pièces. Nous serons donc portés à nous inspirer surtout de l'état actuel de notre législation et de notre jurisprudence. Il y a là déjà l'aboutissement de toute une

évolution. Et il est naturel que notre seule ambition soit d'essayer de discerner quel sera un jour le résultat de cette transformation du partage judiciaire.

Sans proposer l'introduction dans notre pays des institutions de nos voisins, nous pourrions considérer comme suffisante la réaction que marque chez nous, contre la règle du partage en nature, le nouveau mode de dévolution héréditaire de l'habitation à bon marché et du bien de famille. Nous ne croyons pas devoir nous en tenir là. Les immeubles qui ont été soustraits ainsi aux dispositions de nos Codes sur le partage judiciaire sont encore presque inexistantes dans les patrimoines. Dans la masse des biens qui se partagent judiciairement, la maison à bon marché individuelle, la petite propriété rurale de la loi de 1908, le bien de famille n'ont figuré jusqu'ici que dans de minimes proportions. C'est ainsi que nos recherches de jurisprudence ne nous ont fait découvrir qu'un seul cas où le transfert intégral de l'habitation à bon marché individuelle ait fait l'objet d'un litige (1). La

(1) Vervins, 29 janvier 1909, *Gaz. Pal.*, 1909, p. 18. Pour quiconque a vécu dans un milieu agricole, ces institutions nouvelles apparaissent comme appelées à une très large application pratique. Il faut reconnaître toutefois qu'elles sont plutôt le droit de l'avenir. Nous lisons en effet cet aveu dans la circulaire du ministre de la justice en date du 3 mars 1903 (*Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*, 1903, p. 19), circulaire qui, dans les lois sur l'habitation à bon marché, ne vise que le mode de dévolution héréditaire institué par elles. « Les lois du 30 novembre 1894 et du 31 mars 1896 sont restées jusqu'ici presque sans application. Leurs dispositions sont peu connues, et les enquêtes auxquelles il a été procédé ont révélé que c'est surtout par ignorance de leurs droits que les petits propriétaires s'abstiennent de recourir à la procédure économique instituée dans leur intérêt par le législateur pour éviter la licitation. » Tout en faisant crédit à une organisation juridique qui ménage tant d'intérêts jusqu'ici sacrifiés, il faut rappeler ici les vers d'Horace (*Odes*, livre III, ode XXIV):

« *Quid leges sine moribus
Vanæ proficiunt.* »

réforme de notre système de composition et de répartition des lots dans le partage judiciaire a donc été essayée timidement dans nos lois récentes de 1894, 1906, 1908 et 1909. Et il ne faut pas considérer cette tentative comme marquant l'aboutissement final de l'évolution de notre droit en cette matière. Il faut reconnaître au contraire que ces essais ont eu un domaine d'application trop restreint pour donner des résultats sensibles et immédiats. Si on trouvait que notre législation lèse les intérêts économiques des propriétés immobilières, pourquoi ne l'avoir corrigée qu'à l'endroit de ces immeubles relativement rares que sont l'habitation à bon marché individuelle et le bien de famille ?

Toutes ces lois spéciales n'étant considérées dès lors que comme une étape, c'est une réforme du partage judiciaire de droit commun que nous sommes amenés à souhaiter. Or cela soulève la question de savoir si, dans l'état actuel de notre droit touchant le mode de composition et de répartition des lots dans le partage judiciaire, il y a place pour une réforme. Les amendements et les palliatifs apportés par la jurisprudence et la doctrine au cours du xix^e siècle à la rigueur primitive de la règle du partage en nature ne paraissent-ils pas en effet presque supprimer celle-ci ? Nous avons constaté en effet que dans le partage judiciaire tout d'abord la prohibition du procédé de l'attribution peut être éludée quand l'unanimité des intéressés y consent. Et nous avons vu que les auteurs et la jurisprudence autorisent cette pratique même quand il y a des mineurs parmi les copartageants : les formalités de l'article 467 du Code civil suppléent alors au défaut de consentement des incapables. En dépit de ces restrictions, nous estimons que dans les cas les plus nombreux la règle du partage en nature et celle aussi qui exige parfois la licitation s'imposeront avec toute

leur force. Il est bien évident en effet qu'une entente de bon accord n'est guère à espérer entre cohéritiers sur l'opportunité de l'attribution des immeubles, quand elle n'a pas pu intervenir pour éviter la procédure du partage judiciaire. — Dira-t-on que le partage d'ascendant, tel que la doctrine et la jurisprudence beaucoup plus que les textes l'ont organisé, permet de prévenir les conséquences rigoureuses de notre mode de composition et de répartition des lots dans le partage judiciaire ? Sans doute il suffit, dans le partage d'ascendants comme dans le partage judiciaire, de la confirmation tacite des intéressés pour que soit légitimée la répartition des immeubles par voie d'attribution. L'ascendant a même la liberté d'user de ce procédé en tout état de cause pour toute la fraction de ses immeubles qui ne dépasse pas en valeur le montant de sa quotité disponible. Enfin il n'est pas tenu de liciter ses immeubles et il peut les attribuer à un seul ou à quelques-uns de ses successibles quand un fractionnement plus considérable leur ferait perdre de leur valeur. En somme la seule hypothèse où s'impose fatalement le partage en nature et où le procédé de l'attribution est impossible dans le partage d'ascendant se présente dans les circonstances suivantes : les immeubles peuvent être sans inconvénient partagés en nature ; leur valeur dépasse de beaucoup la quotité disponible de l'ascendant ; et, s'il intervenait un partage fait en violation des articles 826 et 832 du Code civil, un des enfants serait décidé à l'attaquer. Dans le partage d'ascendant, la règle du partage en nature a donc vu son domaine d'application très réduit et le procédé de l'attribution y est souvent praticable. Il résulte de cela qu'un palliatif existe actuellement à la rigueur des dispositions de nos Codes sur la composition des lots dans le partage judiciaire : c'est le remède préventif que constitue en ces conditions le

partage d'ascendant. Cela suffit-il pour écarter les conséquences regrettables de notre système de composition des lots dans le partage judiciaire ? Nous ne le croyons pas. Attendre des individus qu'ils préviennent par un partage anticipé l'application des dispositions vicieuses de nos lois, c'est trop leur demander. Il est bien évident qu'on ne songe pas en général à partager ses biens entre ses enfants de son vivant. C'est au juge que ce soin incombe quand les cohéritiers n'ont pas pu s'entendre amiablement. Puis le partage d'ascendant ne peut intervenir qu'entre personnes qui descendent en ligne directe les unes des autres (art. 1075, C. civ.). Or combien de successions se transmettent entre des individus que ne rattachent pas des liens de parenté en ligne directe ? Il reste en somme que notre mode de composition et de répartition des lots a des conséquences préjudiciables pour la partie immobilière des patrimoines. La doctrine et la jurisprudence ont su faire du partage d'ascendant un remède préventif très efficace contre ce vice de nos lois. Mais dans la majorité des cas, c'est le juge qui est appelé à opérer la répartition des valeurs héréditaires. Or ces imperfections de nos lois conservent alors toute leur force et appellent certainement une réforme.

Nous estimons que cette réforme doit consister dans une disposition législative qui donnerait au juge dans le partage judiciaire la liberté de procéder par voie d'attribution. Notre Code a proposé deux alternatives pour solutionner les difficultés inhérentes au partage des immeubles. Par la première, que le législateur appelle de tous ses vœux, le magistrat est invité à répartir les immeubles en nature entre tous les copartageants. Par la seconde, il peut ne diviser entre eux que le prix de ces immeubles préalablement vendus. Mais cette éventualité ne doit se réaliser qu'exceptionnellement, c'est-à-dire

seulement quand le fractionnement en nature est impossible ou désastreux. Or il est une troisième alternative qui souvent mettrait fin de la façon la plus heureuse à cette épreuve que traversent les patrimoines immobiliers au moment des partages. Ce serait la faculté pour le juge de procéder d'autorité à un partage par voie d'attribution qui ne comporterait ni fractionnement des immeubles, ni licitation, mais attribution de leur masse globale à un seul des copartageants ou à un petit nombre d'entre eux. Cette liberté est toujours refusée au juge en l'absence de l'assentiment de tous les intéressés. C'est elle qu'il serait souhaitable à notre sens de lui voir accorder (1).

On voit que nous n'entendons pas abolir la règle du partage en nature de chacun des éléments composant les successions. Ce serait porter une atteinte excessive au principe d'égalité entre copartageants dans une

(1) Nous ne prétendons donner ici que l'idée qui semble se dégager de cette étude. Mais il est certain que, dans l'application, elle emporterait à titre de conséquence des modifications à plusieurs dispositions de nos Codes et à de nombreuses déductions de jurisprudence tant dans la matière du partage judiciaire que dans celle du partage d'ascendant. De ce nombre seraient la règle du tirage au sort des lots, la question de l'importance des soultes, toutes les déductions tirées par la jurisprudence de la règle du partage en nature, etc... Les proportions restreintes que nous devons donner à ces conclusions ne nous permettent pas d'exposer la perturbation que jetterait dans l'organisation des deux modes de partage l'application de l'idée proposée.

Parmi ces conséquences, nous signalerons toutefois celle qui touche à l'incident de la licitation. Nous avons vu que le Code et la doctrine ont restreint autant que possible les cas où la licitation doit intervenir (Voir les conclusions de notre étude de doctrine). Or il nous apparaît qu'accorder au juge le pouvoir de partager par voie d'attribution dans les cas encore nombreux où il ne peut pas le faire, ce serait diminuer encore le domaine d'application de l'opération souvent regrettable qu'est la licitation.

de ses applications principales (1). Nous voulons seulement permettre au juge de déroger en certaines circonstances et de sa seule autorité à ce principe. Ce pouvoir étant dès lors dans notre système une dérogation au droit commun, il y aurait lieu d'en limiter l'usage. Pour circonscrire la liberté du magistrat sur ce point, nous serions portés à emprunter un critère à la législation suisse de 1907. Le juge aurait la liberté « d'attribuer » parmi les éléments des successions ceux qui « ne peuvent être désagrégés sans perdre de leur valeur comme instrument de production », c'est-à-dire ceux qui forment une « unité économique » (2).

(1) Nous partageons sur ce point l'opinion à laquelle s'est rattachée la commission de la Société d'études législatives. Voir le *Bulletin de la Société*, 1905, p. 363. Mais nous remarquerons que cette commission, après avoir maintenu à la règle du partage en nature sa place prépondérante, n'a pas cru devoir proposer qu'on accordât au juge la liberté des attributions, même limitée à de certaines catégories de biens. Elle a voulu seulement donner la plus large extension à la règle de l'article 827 du Code civil : quand les immeubles ne sont pas commodément partageables, l'obligation du partage en nature disparaît, et il doit être procédé à la licitation. La licitation généralisée et se substituant au partage en nature, tel est le remède proposé par la Société d'études législatives contre le morcellement qu'entraîne l'application des articles 826 et 832 du Code civil. Voir le *Bulletin de la Société*, 1905, p. 365.

(2) Code civil suisse de 1907, art. 612, 613 et 629.

Parmi ces biens que nous voulons soustraire à notre mode de partage judiciaire classique figure en premier lieu la « petite propriété paysanne » que M. Souchon étudie dans son livre (*La petite propriété paysanne. Etude d'économie rurale*, par A. Souchon, professeur à la Faculté de droit de Lyon). Il s'agit là des « possessions moyennes dont la récolte doit être assez abondante pour nourrir le maître et sa famille, à la double condition que cette famille ne soit pas excessivement nombreuse, et que tous ses membres consacrent leur activité aux soins de l'exploitation » (*op. cit.*, p. 10). Personne n'ignore l'importance dans notre pays de ces « moyens propriétaires paysans dont la prospérité est comme la mesure de la prospérité de l'agriculture française » (*ibid.*, p. 253).

Nous avons été facilement séduits par le caractère élastique de cette formule. Elle donne au juge un large pouvoir d'appréciation pour faire le départ des cas où il est opportun d'appliquer la règle du partage en nature d'avec ceux où peut être utile l'attribution intégrale. — Il n'y a pas lieu de s'étonner que nous fassions du magistrat l'arbitre de la situation. N'est-ce pas une tendance marquée depuis longtemps dans l'élaboration de nos lois que de faire de lui le collaborateur le plus actif du législateur. Et n'est-il pas de plus en plus l'artisan indispensable de la mise en application des lois (1).

Tout cela, nous objectera-t-on peut-être, apporte dans nos traditions juridiques une perturbation excessive. Nous aurons prévenu cette critique quand nous aurons rappelé que ces traditions, dans l'ordre d'idées qui nous occupe, ne remontent pas très loin dans le passé. Ne nous est-il pas apparu au cours de nos recherches sur les travaux préparatoires du Code civil, que notre mode actuel de composition et de répartition des lots dans le partage judiciaire n'était pas l'objet d'une pratique courante dans notre ancien droit (2). Celui-ci ne pratiquait pas uniformément le tirage au sort des lots et il ne proscrivait pas le procédé de l'attribution. La règle du partage en nature et celle du tirage au sort des lots, envisagées avec l'importance particulière qu'elles ont aujourd'hui dans le partage judiciaire, sont des innovations introduites dans notre droit sous l'impulsion du grand courant égalitaire de la Révolution. Est-il étonnant que ces ins-

(1) Voir M. Gény, *Méthode d'interprétation et sources en droit privé positif*, Paris, 1899, p. 183.

(2) Sur les causes des transmissions intégrales pratiquées dans notre ancien droit, voir Alexandre de Brandt, *Droit et coutumes des populations rurales de la France*, chap. II, § 6.

titutions trahissent l'excès commis par le législateur de 1804 dans la recherche d'une égalité trop sévère dans les partages ; et que le souci de ménager les intérêts économiques des biens fonds n'ait pas trouvé une place suffisante dans ses préoccupations.

Qu'il y ait eu de la part des rédacteurs du Code en cette matière un défaut de mesure, c'est un fait qui semble d'ailleurs avoir été souligné par plusieurs auteurs remarquables. Demolombe, après avoir analysé la procédure du partage judiciaire constate que ses éléments forment un ensemble de déductions qui « tout irréprochables qu'elles sont au point de vue légal, laissent néanmoins beaucoup à désirer au point de vue de l'exécution et de l'utilité pratique ». Et il tient le tirage au sort des lots pour un procédé qui « produit bien souvent des complications considérables et des résultats très peu satisfaisants » (1). Laurent est plus précis encore. « Le partage d'attribution, dit-il, est si rationnel que les juges du fait sont portés à l'autoriser malgré les dispositions impératives du Code. Cela prouve qu'il y a un vice dans la loi (2). » Demante, après avoir fait ressortir les inconvénients qu'entraîne l'application de la règle du partage en nature quand les parts héréditaires sont inégales, considère comme seul remède à cet état de choses le fait « d'autoriser les juges à faire, quand ils l'estimeraient convenable, un partage par attribution » (3).

D'ailleurs, pendant que la doctrine dénonçait le vice inhérent à notre mode de composition et de répartition des lots dans le partage judiciaire, et que la jurispru-

(1) Demolombe, *Cours de Code Napoléon*, t. XV, n° 688.

(2) Laurent, *Principes de droit civil*, t. X, n° 335.

(3) Demante, *Cours analytique de Code Napoléon*, t. III, n° 163 bis, 2, note 1

dence s'efforçait de le corriger par des moyens détournés, les assemblées parlementaires qui se sont succédé au ^{xix}^e siècle voyaient surgir sur ce point des projets de réforme. Laurent rapporte une tentative faite en ce sens dès 1841. « Lors de la loi du 2 juin 1841, qui a modifié le Code de procédure, dit-il, on proposa la disposition suivante. Si les droits des copartageants sont inégaux, le tribunal pourra, après avoir pris l'avis du conseil de famille, s'il y a parmi eux des mineurs ou des interdits, ordonner par voie d'attribution le prélèvement des lots inégaux ; mais il fera tirer au sort tous les lots qui en seront susceptibles » (*Moniteur* du 30 avril 1841) (1). A la fin de l'Empire, une proposition tendant à introduire dans le partage judiciaire le procédé de l'attribution fut faite par Emile Ollivier. La discussion n'en fut empêchée que par les événements de 1870 (2). Enfin, le 20 janvier 1876, Mortimer, Ternaux, Lucien Brun et Baragnon demandaient à l'Assemblée nationale de modifier ainsi le texte de l'article 832 du Code civil (3) : « Dans la formation et composition des lots, on doit éviter autant que possible de morceler les héritages et de diviser les exploitations. Les lots peuvent être composés de quantités différentes de meubles, d'immeubles, de droits et de créances. Ils peuvent même ne comprendre que des biens de même nature. » Ce projet n'eut pas les honneurs de la discussion et fut renvoyé au Conseil d'Etat sur cette observation de la commission chargée de l'examiner. « La commission a pensé que la réforme du titre des donations et des testaments ne pouvait résulter que d'un

(1) Laurent, *op. cit.*, t. X, n° 335.

(2) Exposé des motifs de la loi du 30 novembre 1894, *J. off.*, Chambre, *Doc. parl.*, 1892, p. 544.

(3) *J. off.*, 1876, séance du 20 janvier, p. 584, annexe 3649.]

travail d'ensemble et devait être ajournée à une époque moins troublée que celle que nous traversons. »

La réforme que nous avons proposée peut donc être réalisée sans provoquer les critiques de la doctrine, sans heurter beaucoup les tendances de la jurisprudence, et sans apparaître comme une chose absolument nouvelle devant nos assemblées parlementaires.

Vu :

Nancy, le 21 mai 1912,
Le Président de la Thèse,
FR. GÉNY.

Vu :

Nancy, le 21 mai 1912.

Le Doyen,

E. BINET.

Vu et permis d'imprimer :

Nancy, le 22 mai 1912.
Le Recteur de l'Académie;
CH. ADAM,
Correspondant de l'Institut.

CORRECTION A LA NOTE 1, PAGE 72, ET A LA NOTE 1
IN FINE, PAGE 74, A L'OCCASION DU VOTE DE LA
LOI DU 26 FÉVRIER 1912

La loi du 26 février 1912, dont le vote n'est venu à notre connaissance qu'après l'impression de notre travail, a modifié la loi du 10 avril 1908 (loi Ribot) et celle aussi du 19 mars 1910.

Parmi ses dispositions très disparates, nous relèverons d'abord celle qui abroge l'article 4 de la loi du 19 mars 1910 (art. 3, loi du 26 février 1912). Nous avons sommairement indiqué l'objet de la loi du 19 mars 1910 dans notre note 1 *in fine*, page 74 : les « caisses de crédit agricole » peuvent consentir des prêts en vue de l'acquisition, de l'amélioration des petites exploitations rurales. Toutefois nous n'avons pas dit qu'aux termes de son article 4 les « sociétés régionales de crédit immobilier » de la loi Ribot (10 avril 1908) étaient assimilées aux « caisses régionales de crédit mutuel agricole » régies par les lois successives du 5 novembre 1894, du 14 janvier 1908, du 18 février 1910 et du 19 mars 1910. Dès lors les « sociétés régionales de crédit immobilier » pouvaient consentir des prêts en vue de l'achat et de l'amélioration non seulement du coin de terre d'un hectare et de l'habitation à bon marché individuelle, mais aussi des petites exploitations rurales d'une superficie plus étendue. Et d'autre part, ces mêmes « sociétés régionales de crédit immobilier » bénéficiaient des avantages et faveurs accordés par

les lois signalées ci-dessus aux « sociétés de crédit agricole ». C'est cette assimilation des « sociétés régionales de crédit immobilier » de la loi Ribot à ces dernières sociétés, avec les conséquences qu'elle entraînait, qui se trouve abolie par la loi récente du 26 février 1912 (art. 3).

Cette loi a apporté dans son article 1^{er}, § 2, une autre modification au régime des « sociétés régionales de crédit immobilier ». Le mot « régionale », qui figure dans leur appellation à l'article 2 de la loi du 10 avril 1908, est supprimé. Nous présumons (car nous n'avons encore aucun commentaire de la loi récente) que les opérations des « sociétés de crédit immobilier » ne sont plus dès lors limitées à de certaines circonscriptions.

Une dernière modification apportée par la loi du 26 février 1912 à celle du 10 avril 1908 a trait au certificat administratif dont fait mention notre note 1, *in fine*, page 72. La loi Ribot ne disait pas dans son article 3 quelle autorité avait qualité pour délivrer ce certificat. L'article 1^{er}, § 3, de la loi du 26 février 1912 comble cette lacune : il donne compétence au contrôleur des contributions directes. Cela s'explique aisément : une des principales mentions du certificat est le chiffre de la valeur locative du logement de l'emprunteur.

Une autre disposition de la loi du 26 février 1912 fait apparaître une lacune dans notre note 1, page 72. Si le prêt réclamé à la « société de crédit immobilier » est destiné à l'acquisition d'une maison à bon marché individuelle, le certificat administratif doit alors établir qu'on remplit les conditions imposées par l'article 5 de la loi du 12 avril 1906. Or parmi ces conditions figure cette exigence : l'état de salubrité de la maison pour l'acquisition de laquelle le prêt est demandé doit être affirmé par le comité de patronage des habitations à bon marché.

(Art. 5, *in fine*, loi du 12 avril 1906, et pages 58 et 62 de notre étude). Or, après la loi du 12 avril 1906, le décret d'administration publique du 10 janvier 1907 avait prévu dans son article 8 que « pour l'exécution des dispositions prévues aux articles 3 et 5 de la loi, le comité pourra, s'il y a lieu, déléguer à une ou plusieurs personnes telle mission spéciale à laquelle ses membres ne seraient pas en mesure de procéder par eux-mêmes ». Il est à présumer que, sur le fondement de ce texte, on a considéré dans la pratique comme suffisant le certificat de salubrité délivré par un délégué des comités de patronage. Or la loi récente du 26 février 1912, dans son alinéa 3, *in fine*, qualifie de « provisoire » le certificat de salubrité émané de ce délégué. Et elle semble bien exiger la ratification du certificat par le comité quand elle dispose : « le bénéfice des dispositions de la loi du 12 avril 1906 demeure, en ce cas, subordonné à l'obtention ultérieure du certificat de salubrité spécifié par ladite loi ».

Nous avons exprimé dans notre note 1 page 72 que l'Etat ne doit consentir de prêts au taux de 20/0 aux « sociétés de crédit immobilier » que si elles donnent cette preuve de viabilité : réunion d'un capital de 200.000 francs. La loi du 26 février 1912 dans son article 1 paragraphe 4 a réduit ce minimum à la somme de 100.000 francs.

Enfin, dans ses paragraphes 6 et suivants, cette loi dispose sur le chiffre que ne peuvent dépasser « les sommes restant dues par une société de crédit immobilier » ; sur l'hypothèse de sa dissolution anticipée et sur la composition de la commission d'attribution des prêts faits à ces sociétés. Ce sont des points étrangers à notre travail. Nous avons cru qu'il était suffisant de les indiquer sommairement.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
AVANT-PROPOS. — Détermination des dispositions du Code civil auxquelles se rattache cette étude.	1

PREMIÈRE PARTIE

LE PARTAGE JUDICIAIRE DE DROIT COMMUN. — ÉTAT DE NOTRE DROIT SUR LA LICITATION, LE MODE DE COMPOSITION DES LOTS, ET LEUR TIRAGE AU SORT.	9
--	---

CHAPITRE PREMIER. — Etude des travaux préparatoires du Code civil touchant le mode de composition des lots imposé par les articles 826 et 832 du Code civil et leur tirage au sort (art. 835 C. c. et 982 C. pr. civ.).	11
---	----

CHAPITRE II. — La doctrine au XIX ^e siècle sur les mêmes points.	19
---	----

SECTION I. — La doctrine sur la licitation, le mode de composition des lots et leur tirage au sort dans le partage judiciaire.	19
--	----

SECTION II. — La doctrine sur l'application au partage d'ascendant des règles du partage judiciaire étudiées ci-dessus	33
--	----

CHAPITRE III. — Etude de jurisprudence.	39
---	----

SECTION I. — Etat de la jurisprudence sur la licitation, le mode de composition des lots et leur tirage au sort dans le partage judiciaire.	39
---	----

§ 1. — Forcé impérative de la règle du partage en nature.	39
---	----

§ 2. — Limitations apportées à l'application de cette règle dans le partage judiciaire	43
--	----

	Pages
SECTION II. — La jurisprudence sur la question de l'application au partage d'ascendant des règles du partage judiciaire sur la licitation et la composition des lots	46
§ 1 ^{er} . — Principe de l'extension.	46
§ 2. — Limitations apportées à l'extension.	47
SECTION III. — Conclusion sur l'état de la jurisprudence. . .	50

DEUXIÈME PARTIE

LE MODE DE PARTAGE JUDICIAIRE CRÉÉ POUR L'HABITATION A BON MARCHÉ INDIVIDUELLE (LOIS DU 30 NOVEMBRE 1894, DU 12 AVRIL 1906). POUR LA PETITE PROPRIÉTÉ RURALE DE MOINS D'UN HECTARE (LOI DU 10 AVRIL 1908); POUR LE BIEN DE FAMILLE (LOI DU 12 JUILLET 1909)	53
--	-----------

CHAPITRE PREMIER. — Détermination des biens régis par le nouveau mode de partage	55
--	----

SECTION I. — Analyse de la notion d'habitation à bon marché.	55
--	----

§ 1. — Notion de l'habitation à bon marché tirée de la loi du 30 novembre 1894	56
--	----

§ 2. — a) Modifications apportées à cette notion par la loi du 12 avril 1906.	59
---	----

b) Questions complémentaires.	64
---------------------------------------	----

1° Immeubles affectés en partie à un commerce.	64
--	----

2° Application des lois de 1894 et de 1906 aux maisons bâties avant leur promulgation.	64
--	----

3° Servitudes auxquelles peut être assujettie l'habitation à bon marché individuelle.	66
---	----

SECTION II. — La petite propriété rurale de moins d'un hectare assujettie au mode de partage de l'habitation à bon marché individuelle	70
--	----

§ 1. — Idée générale de la loi du 10 avril 1908.	70
--	----

§ 2. — Notion de la petite propriété qu'elle vise.	73
--	----

SECTION III. — Le bien de famille assujetti à un mode de partage analogue à celui de l'habitation à bon marché individuelle.	76
--	----

§ 1. — Idée générale de la loi.	76
---	----

§ 2. — Analyse de la notion du bien de famille ;	78
--	----

	Pages
Biens compris dans la notion	78
Valeur en capital	79
Etat juridique des immeubles objet de constitution	81
Personnes ayant qualité pour constituer	82
Formalités de constitution	85
Temps pendant lequel la constitution produit ses effets	88

CHAPITRE II. — Le mode de partage judiciaire institué pour les immeubles énumérés ci-dessus 91

SECTION I. — L'institution de la prolongation d'indivision 91

§ 1. — Le mode de prolongation de l'indivision de la loi du 30 novembre 1894 91

§ 2. — Les modifications apportées en cette matière par la loi du 12 avril 1906. 96

a) Organisation de l'indivision. 96

b) Procédure pour obtenir le bénéfice de la prolongation de l'indivision 100

§ 3. — Le mode de prolongation de l'indivision de la petite propriété rurale de la loi du 10 avril 1908. 105

§ 4. — Le mode de prolongation de l'indivision du bien de famille. 106

a) Organisation 106

b) Procédure 108

§ 5. — Questions communes à l'indivision de l'habitation à bon marché individuelle, de la petite propriété rurale et du bien de famille 110

a) Indemnités à la charge du successible qui occupe l'immeuble pendant l'indivision 110

b) Droits des créanciers du défunt et des héritiers à l'encontre du jugement qui prolonge l'indivision 114

SECTION II. — L'institution du transfert intégral 117

§ 1. — Le transfert intégral de l'habitation à bon marché individuelle dans la loi du 30 novembre 1894 118

§ 2. — Le transfert intégral de l'habitation à bon marché individuelle dans la loi du 12 avril 1906. 120

	Pages
<i>a)</i> Organisation	120
<i>b)</i> Procédure	121
§ 3. — Le transfert intégral de la petite propriété rurale de la loi du 10 avril 1908	123
§ 4. — Le transfert intégral du bien de famille	124
<i>a)</i> Organisation	124
<i>b)</i> Procédure	126
<i>c)</i> Comparaison avec le mode de transfert de l'habitation à bon marché individuelle	127
SECTION III. — Points communs à l'indivision et au transfert de l'habitation à bon marché individuelle, de la petite propriété rurale et du bien de famille	131
§ 1. — De l'appel possible contre les décisions du juge de paix	131
§ 2. — Relations entre les lois sur l'habitation à bon marché et celle sur le bien de famille.	133

TROISIÈME PARTIE

LÉGISLATIONS ÉTRANGÈRES ET CONCLUSIONS . . . 137

CHAPITRE PREMIER. — Etat de quelques législations étrangères en matière de partage de biens-fonds. 139

Etats allemands.	139
Suisse	146
Belgique	150
Italie.	153

CHAPITRE II. — Conclusions. 158

Imp. J. Thevenot, Saint-Dizier (Haute-Marne)
